



COMUNE DI  
**CASOLE D'ELSA**  
(siena)

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

LEGGE 17.8.1942 n.1150 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE  
N. 130 DEL 3-10-1974

P. U. 10

74107



## TITOLO PRIMO

### CAPO I. - DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE

Art. 1 - Oggetto del Regolamento e del P.d.F. Opere soggette ad autorizzazione.....	pag. I
Art. 2 - Deroghe.....	" 3
Art. 3 - Controlli e sanzioni.....	" 3
Art. 4 - Opere già autorizzate.....	" 5

### CAPO 2 - LICENZA EDILIZIA

Art. 5 - Domanda ed allegati.....	" 5
Art. 6 - Procedura di esame.....	" 8
Art. 7 - Procedure per il rilascio delle licenze - Termini per le determinazioni del Sindaco....	" 10
Art. 8 - Commissione Edilizia e Commissione Comunale per il Paesaggio	II
Art. 9 - Validità della licenza - Varianti.....	" 13
Art. 10 - Esecuzione della licenza.....	" 14
Art. 11 - Visite di controllo e norme per i cantieri....	" 15
Art. 12 - Autorizzazioni di abitabilità e di agibilità.	" 15

### TITOLO SECONDO - PRESCRIZIONI EDILIZIE ED IGIENICO-EDILIZIE

Art. 13 - Elementi di abitabilità.....	" 16
Art. 14 - Aggetti.....	" 17
Art. 15 - Salubrità del terreno ed isolamento dell'umi- dità.....	" 17
Art. 16 - Isolamento termico e fonico.....	" 18
Art. 17 - Fognature - Impianti idrici e termici - Sca- rico delle acque meteoriche.....	" 19
Art. 18 - Prescrizioni antincendio.....	" 20
Art. 19 - Impianti speciali - Norme.....	" 20
Art. 20 - Manutenzione - Tabelle e numeri civici.....	" 21
Art. 21 - Recinzioni - Mostre, vetrine, insegne.....	" 21
Art. 22 - Zone verdi - Piante ad alto fusto.....	" 22
Art. 23 - Parcheggi.....	" 22
Art. 24 - Prescrizioni varie (uscite autorimesse, oc- colature, depositi materiali, locali di ser- vizio a completamento di edifici esistenti....	" 23
Art. 25 - Edifici con destinazioni particolari.....	" 23



CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. I Oggetto del Regolamento e del P.d.F.-Opere soggette autorizzazione.

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune sono disciplinate dalle prescrizioni del presente Regolamento e del P.d.F., dalla legge urbanistica 17 Agosto 1942, modificata ed integrata con legge 6 Agosto 1967 n.765 nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere alla esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni del presente Regolamento e del P.d.F..

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio previste dal P.d.F. o dal F.R.G.;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni, comprese quelle prefabbricate;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riadattamento di fabbricati;
- f) modifiche di destinazione d'uso;
- g) demolizioni;
- h) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni comprese quelle prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- i) scavi, rintocchi, muri, di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti;
- l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) abbattimento di alberi ad alto fusto in parchi e giardini ed in complessi alberati di valore ambientale;

- n) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti strali o su aree pubbliche;
- o) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi memorie monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici;
- p) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazioni di ponteggi o scale mobili e ponti volanti;
- q) installazioni di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc., sia da parte di privati, sia da parte di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati, e negli esterni di edifici esistenti;
- r) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

Non sono soggette ad autorizzazione:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera la prova dell'accertamento di cui agli art. 29 e 31 comma 2) della vigente legge urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere di straordinaria manutenzione che non comportino modificazioni nei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelari ai sensi della legge 1 Giugno 1939 n°1089;
- e) le opere di assoluta urgenza e di immediata necessità, ordinate dal Sindaco.

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal Piano urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione o Piano Regolatore Generale) e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale e dei suoi piani particolareggiati di esecuzione.

Le norme di attuazione del Piano urbanistico vigente (P.d.F. o F.R.G.) stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

#### Art.2 - Deroghe.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle Norme di attuazione del P.d.F. o del F.R.G., limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi, ai sensi dell'art.3 della legge 21 Dicembre 1955, n°1357.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'art.7 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla osta predetti.

#### Art.3 - Controlli e sanzioni.

Ai sensi dell'art.32 della Legge Urbanistica del 17 Agosto 1942 n°1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari e gli agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate difformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o prosegu-

ti dopo la precisa ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della legge 17 Agosto 1942 n° 1150.

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale 3 Marzo 1934 n° 383.

La inosservanza delle norme Igienico-edilizie è punibile con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie 27 Luglio 1934 n° 1265.

Salvo quanto stabilito dalle Leggi Sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art. 41 della legge 17 Agosto 1942 n° 1150, sostituito dall'art. 13 della legge 6 Agosto 1967 n° 765 si applica:

- a) l'ammenda fino a lire un milione per la inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità esecutive previste nell'art. 32, primo comma, della legge 17 Agosto 1942 n° 1150;
- b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nel caso di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto articolo 28 della stessa legge.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutate dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della licenza.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la licenza o in contraso con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41 della legge 17 Agosto 1942 n° 1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalla norme vigenti, nè di contributi o di altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura, o superficie superata che accedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel Piano Urbanistico vigente.

#### Art.4 - Opere già autorizzate.

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purchè l'inizio dei lavori avvengano nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 12 (dodici) mesi dalla data d'inizio, salvo quanto previsto dall'art. 2 delle Norme di attuazione del P.d.F..

#### Art.5 - Domanda ed allegati.

La domanda di licenza, compilata in competente carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

Ove la licenza sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista, anche l'assenso del proprietario dell'area.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda di licenza deve essere avanzata dagli Organi che ne Hanno la legale rappresentanza. La domanda di licenza edilizia deve essere corredata da:

I) Questionario, su modello rilasciato dal Comune, contenente i dati necessari alla progettazione (quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti).

- 2) Planimetria dello stato di fatto in rapporto I:2000 con la indicazione delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 200 metri dai confini, con le quote planimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi ad alto fusto esistenti ed ogni altro particolare di rilievo.
- 3) Planimetria in cui siano riportate tutte le indicazioni del F.d.F. per una profondità di almeno 200 metri dai confini del lotto (o dei lotti) di cui deve essere messa in rilievo l'esatta posizione.
- 4) A discrezione degli interessati: documentazione fotografica dello stato di fatto.

La presentazione di tale documentazione può essere resa obbligatoria nei singoli casi dalla Commissione edilizia. Tale Commissione ha anche la facoltà di richiedere, in casi particolari, il fotomontaggio del progetto su una rappresentazione fotografica dello stato di fatto.

- 5) Planimetria (o planivolumetria) in rapporto normalmente non inferiore a I:200 dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata.

Devono essere rappresentati almeno sommariamente: lo andamento altimetrico del terreno, la sistemazione della area non edificata (posteggi, piazzali, giardini, ecc.) le eventuali recinzioni, gli ingressi meccanizzati e pedonali, e, quant'altro possa occorrere a chiarire i rapporti tra la opera ed il suolo circostante sia esso pubblico o privato.

- 6) Disegni, normalmente in rapporto I:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione delle destinazioni, delle quote, delle armature, degli ingombri, degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi, dell'ubicazione e dimensione di canne fumarie, pluviali, scarichi. Inoltre dovranno essere indicati: le strutture portanti (c.a., acciaio, murature ecc.). Le piante dovranno contenere indicazioni di: spazi aperti, pavimentazioni, arredi esterni, tappeti erbosi, alberi e piante, rete di fognatura bianca e nera, (pozzetti, fosse di depurazione, quote e diametri delle condotte ecc.), i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tee-

nici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali ecc..

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali dal rapporto I:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto I:50.

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani continui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

- 7) Disegni quotati, normalmente in rapporto I:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna ordinario devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti interne ed esterne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei so-  
lai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle pareti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera.
- 8) Disegni normalmente nel rapporto di I:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente, e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici.

- 9) Documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc.) delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno pubblico o privato e le caratteristiche funzionali.
- 10) Rilievo quotato in scala minima I:200, degli eventuali edi-

fici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più significative, con documentazione fotografica.

- II) Disegni in scala minima 1:100 indicanti con diverse campiture le murature che si intendono conservare e quelle che si intendono demolire (in caso di interventi in edifici esistenti)
- I2) Relazione illustrativa.
- I3) Nulla osta, dove occorra, del Comando provinciale dei Vigili del fuoco.
- I4) Nulla osta, nei casi in cui è richiesto, della Sovrintendenza ai Monumenti. La Commissione Edilizia ha tuttavia la facoltà di richiedere preventivo parere della Commissione Tecnico-Administrativa? Sezione Urbanistica, e Beni ambientali della Regione Toscana o della Sovrintendenza ai Monumenti della Provincia di Siena, anche per edifici non compresi in zone soggette a vincoli particolari.
- I5) Autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in maniera edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze. I predetti professionisti devono essere iscritti negli albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere. Il costruttore deve essere iscritto all'Albo nazionale dei costruttori.

Tutti gli elaborati grafici e la relazione devono essere firmati dal richiedente e dal (odai) progettista, il quale dovrà apporvi il proprio timbro indicante l'appartenenza all'Albo professionale.

Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno quattro copie.

Per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno sei copie.

Art. 6 - Procedura di esame.

La domanda di licenza edilizia, corredata dai documenti di cui al precedente art.5, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica inizia nuovamente l'iter alla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione l'iter resta sospeso per un periodo non superiore ai sessanta giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda cessa di avere validità.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati designati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per la verifica delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere in oggetto della licenza, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo;
- della Commissione edilizia per il parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti provinciali, comunali, regionali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi o autorizzazioni.

ART. 7 - Procedure per il rilascio delle licenze. Termini per le determinazioni del Sindaco.

Il rilascio della licenza è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno scritto del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

Il rilascio della licenza è inoltre subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle Casse di previdenza per professionisti o analoghe previdenze;
- ricevuta dell'avvenuta denuncia alla Prefettura delle opere in cemento armato;

La licenza viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della licenza edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della licenza edilizia e dei relativi atti, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, i regolamenti o le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco, sulla domanda di licenza deve essere notificata all'interessato non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il

Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto ma non può comunque dare inizio ai lavori.

**Art. 8 Commissione Edilizia e Commissione Comunale per il Paesaggio**

1 La Commissione Edilizia (C.E.) è l'organo con funzioni consultive in materia urbanistica ed edilizia.

2 La Commissione Edilizia, nominata con atto della Giunta Comunale, è composta:

- a) dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata o suo delegato, con funzioni di Presidente, e da almeno quattro membri scelti, sulla base di curricula, tra le figure tecniche iscritte ad uno dei seguenti albi od ordini professionali:
- b) ingegneri;
- c) architetti;
- d) geologi;
- e) geometri o periti industriale edile;
- f) agronomi o periti agrari.

3 Ai sensi dell'art.89 della L.R. 1/05, per accertare e verificare la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio, viene istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio, anch'essa nominata con atto della Giunta Comunale, i cui membri sono scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale, sulla base di curricula. All'inizio di ogni seduta viene nominato il Presidente.

4 La funzione di Segretario della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio è svolta da un funzionario o un istruttore o collaboratore amministrativo del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata.

5 In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro nominato lo stesso viene sostituito, seguendo la medesima procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario, dalla data di rinuncia o di dimissioni. Saranno considerati dimissionari i membri che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive. I membri, della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio dureranno in carica cinque anni. Entro tre mesi dall'insediamento del nuovo Consiglio Comunale i membri della C.E. e della C.C.P. dovranno comunque essere rinnovati. Essi potranno essere rinominati una sola volta nello stesso territorio (Art. 89 c. 5 L.R.T. 1/2005).

**Art. 8.1 Funzioni della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio**

- 1 La Commissione Edilizia esprime pareri:
- a) sulle domande di permesso di costruire e sui piani attuativi;
  - b) sulle varianti ai permessi di costruire già rilasciati che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modifichino la destinazione d'uso e la categoria di intervento, che alterino sostanzialmente i prospetti e violino le prescrizioni eventualmente contenute nell'atto abilitativo iniziale.
  - c) sull'annullamento dei permessi di costruire;
  - d) su ulteriori eventuali casi, individuati dal Dirigente del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, sulla base di elementi rilevanti.

2 Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuovo permesso di costruire a seguito di decadenza di un precedente permesso sia per mancato inizio dei lavori nei termini, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dal permesso stesso.

- 3 Il parere della Commissione Edilizia riguarda:
- a) aspetti discrezionali previsti dal vigente PRG;

b) il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata e il suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali.

4 La Commissione Comunale per il Paesaggio dà obbligatoriamente parere per quanto concerne il paesaggio e l'ambiente, per interventi di cui al precedente comma 1, in aree sottoposte agli specifici vincoli previsti dalla vigente normativa.

5 Non è necessario il parere della Commissione Edilizia nei casi di denuncia di inizio attività, in tal caso le funzioni amministrative riguardanti la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio sono svolte dalla Commissione Comunale per il Paesaggio. Il parere è espresso a maggioranza e deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

## **8.2 - Funzionamento della Commissione edilizia e della Commissione comunale per il Paesaggio**

1 La Commissione Edilizia si riunisce tutte le volte che il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata lo ritenga opportuno.

2 La Commissione è convocata con invito scritto. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei membri, le decisioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente

3 Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata ha facoltà di invitare alle riunioni della Commissione uno o più esperti senza diritto di voto o di richiederne la consulenza scritta, può, inoltre, invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame della Commissione.

4 Il componente della Commissione Edilizia o della Commissione Comunale per il Paesaggio non può essere presente durante l'esame e il parere su argomenti o progetti ai quali sia interessato a qualsiasi titolo all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

5 I verbali delle riunioni sono tenuti a cura del segretario della Commissione in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali vengono firmati dal segretario e da almeno tre membri della Commissione Edilizia. Nel caso sia necessario anche il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio i verbali vengono firmati dal Segretario e da almeno due membri della stessa.

6 ABROGATO

7 La partecipazione alle sedute della Commissione dà diritto alla corresponsione di un gettone di presenza di entità determinata con atto della Giunta Comunale.

Art.9 - Validità della licenza edilizia - Varianti

La licenza edilizia è personale ed è esclusivamente valida per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della licenza possono chiedere la variazione sull'intestazione della licenza e il Sindaco, una volta accertata la legittimità provvede alla relativa variazione. Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in nessun modo i termini di validità e di decadenza previsto per la licenza originaria.

La licenza ha validità di mesi 12 . Qualora entro tale termini i lavori non siano stati iniziati l'interessato, entro il termine predetto può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo. Questo può essere accordato per un periodo non superiore a dodici mesi, su parere della Commissione Edilizia.

La decadenza della licenza si verifica quando le opere non siano ultimate nel termine di 2 anni dalla data di inizio.

La decadenza della licenza si verifica anche nei casi previsti dall'art. 31 della legge 17 Agosto 1942 n° 1150, modificata ed integrata con la legge 6 Agosto 1967 n° 765.

Qualora si manifesti la necessità di appretare varianti al progetto approvato gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Rest stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti per il progetto ordinario.

La presentazioni di varianti è ammessa anche in corso di opera.

In tal caso qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti nessuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

Art. 10 - Esecuzione della licenza.

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre i punti di immissione degli scarichi delle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, dove questi esistano.

Entro 10 giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare i tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 giorni, potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al comma I del presente articolo vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige' apposito verbale in doppio esemplare sottoscritto dalle parti. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Il titolare della licenza edilizia, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché la qualifica e la residenza del costruttore. Il direttore dei lavori e il costruttore allora volta devono comunicare al Sindaco, prima dell'inizio delle opere l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato. Ogni variazione deve essere preventivamente comunicata al Sindaco. Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi o di regolamenti che delle modalità esecutive eventualmente fissate nella licenza edilizia.

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori; ed organizzato con segnalazioni di pericolo e d'ingombro diurne e notturne, provvedute e gestite dal costruttore che ne è il responsabile;

Il cantiere deve essere provvisto di tabella chiara e visibile con l'indicazione dell'opera e i nomi e i cognomi del

titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore delle opere del cemento armato, del costruttore e dell'assistente. In cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati a disposizione dell'Autorità comunale, regionale e statale.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica da includere nel recinto del cantiere per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino di eventuali danni.

Trascorsi 60 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o no.

#### Art. II - Visite di controllo e norme per i cantieri.

Si richiamano espressamente come facenti parte delle prescrizioni del presente regolamento:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvigionali, dai mezzi di opera di qualsiasi tipo, dello uso dell'energia elettrica di combustibili e di macchinari.
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici e artistici durante la demolizione a sterro;
- la responsabilità relativa a danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli, collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e dei regolamenti e in caso di recidiva chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità della legge.

#### Art. I<sub>2</sub> - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità.

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo, o comunque al ricevimento e alla permanenza di persone o derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. è necessaria, in relazione alle caratteristiche di abitabilità di cui alla parte successiva seconda del presente Regolamento, l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Il titolare della licenza edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata, entro 60 giorni del ricevimento della domanda, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario. Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la rispondenza fra il progetto autorizzato e le opere eseguite. L'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché alla presenza o meno di cause di insalubrità. L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali ed alla tassa di concessione governativa.

## PARTE SECONDA - PRESCRIZIONI EDILIZIE ED IGIENICO-EDILIZIE

### Art. 13 - Elementi di abitabilità.

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone:

- A1 - soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto;
  - uffici, studi, aule scolastiche, aule di lettura, gabinetti medici;
- A2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
  - laboratori scientifici e tecnici; servizi igienici di edi-

- fici di cura, sanitari ed ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate solo al posteggio delle macchine ma in cui vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini e depositi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

- S.1 - servizi igienici e bagni nei servizi di abitazioni, nei complessi scolastici e di lavoro;
- S.2 - a) scale che collegano più di due piani;  
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;  
c) magazzini e depositi in genere;  
d) autorimesse di solo posteggio;  
e) locali per macchinari che necessitano di solo avviamento o scarsa sorveglianza;  
f) lavanderie, stenditoi e legnaie;
- S.3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;  
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;  
c) vani di scala colleganti solo due piani;  
d) locali per macchine con funzionamento automatico, salvo particolari norme degli enti predisposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione, su parere della Commissione Edilizia.

Tutti i locali della categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2,10;
- superficiali mq.9, con l'eccezione di quelli destinati al negozio per i quali la superficie minima deve essere di mq.30;
- cubiche mc.27.

L'altezza minima dei locali della categoria AI, senza che

ciò possa portare diminuzione della cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,80 netta, per la categoria A2 l'altezza minima dev'essere di almeno metri 3,50.

I locali della categoria B. possono ricevere aria e luce anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto fra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12. In nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq.0,4.

In tali locali le dimensioni, minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali. L'altezza minima consentita è di mq.2,50 con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali può essere consentita un'altezza minima fino a metri 2.

#### Art.14 - Aggetti.

Nessun aggetto superiore a 10 mc. può essere ammesso sotto la quota di ml.3,50 in qualsiasi prospetto su passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto della altezza effettiva di ml.4 dal marciapiede purchè tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purchè non superino la larghezza dell'eventuale marciapiede.

#### Art.15 - Salubrità del terreno ed isolamento dell'umidità.

Non si possono costruire nuovi edifici sul terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido o esposto ad invasione di acque sotterranee o superficiali si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suo-

lo . I locali a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno a mezzo di solaio o di vespaio areato.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste tra il piano di campagna e quello di calpestio interno.

Art.16 - Isolamento fonico e termico.

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti i solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio non superiore a 70 db., per frequenze fra 100 e 3000Hz.; le pareti divisorie devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45/30 db., per frequenze fra 100 e 3000Hz.

Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. , per frequenze fra i 100 e 3000Hz..

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti speciali e specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Le murature esterne, le coperture di qualsiasi materiale devono avere una coibenza termica pari ad un muro di mattoni pieni a due teste intonacato da ambo le parti. (K=1,4). Le murature divisorie tra appartamenti devono avere una coibenza termica pari ad un muro di mattoni pieni ad una testa, intonacato da ambo le parti. (K2,2).

Le strutture planimetriche di fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici, o altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali o uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico da attuarsi nella costruzione, per la

tutela dellebuone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 17 - Fognature - Impianti idrici e termici - Scarico acque meteoriche.

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi, (non sono ammessi pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno alla distanza di 1 ml. dal perimetro dell'edificio e a ml. 10 da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di fognatura o, in mancanza di questa, a mezzo pozzi perdenti, oppure di canalizzazione scoperta verso la campagna. Queste non devono mai essere sul suolo stradale e pubblico. L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo avere ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso essa deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti igienici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico e a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e pluviali che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete di fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di m.2.

Art.18 - Prescrizioni antincendio.

I solai e le coperture sopra garages, locali per le caldaie, magazzini di materiale combustibile ecc., devono essere protetti in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da solette, in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore.

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili aventi caratteri di infisso.

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o in materiale avente analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

Le pareti del vano scala confinanti con locali devono essere in muratura piena, lateriziata o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale di servizio di più di due piani non deve essere inferiore a metri 1,10. Tale larghezza deve essere aumentata di CM.10 ogni due piani serviti oltre i primi due.

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti e i muretti di tamponamento e chiusura.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Eventuali ascensori, e montacarichi e relativi vani corsa, impianti termici ed elettrici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili sono soggetti a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Art.19 - Impianti speciali - Norme.

Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di

aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti.

Art.20 - Manutenzione - Tabelle e numeri civici.

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte di privati, Enti, Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza il Sindaco su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato il Sindaco può provvedere d'autorità a spese dell'interessato.

Le tabelle stradali e i numeri civici, sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti o rimossi per fatti loro imputabili.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi a servizi pubblici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Art.21 - Recinzioni - Mostre, vetrine, insegne.

Le aree non edificate fronteggianti vie, piazze o percorsi pedonali, aperti al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate solo nei casi in cui ne viene concessa autorizzazione da parte del Sindaco.

Le eventuali recinzioni o delimitazioni autorizzate non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione, devono possibilmente essere realizzati per mezzo di aiuole o siepi sempreverdi, devono rispettare rigorosamente le al-

tezze divolta in volta fissate dal Comune.

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dello ambiente.

Art.22 - Zone verdi - Pianta ad alto fusto.

Le zone verdi, i parchi, i complessi di valore ambientale e ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime di casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante ad alto fusto in dette zone, deve essere autorizzata dal Comune.

La concessione della licenza edilizia per nuove costruzioni nelle zone di sviluppo urbano e in quelle di saturazione può essere subordinata, su parere della Commissione Edilizia, all'impegno scritto dal richiedente di porre a dimora nel lotto piante di alto fusto il cui numero e la cui dislocazione vengono indicati dalla Commissione Edilizia.

Le aree con alberi ad alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art.23 - Parcheggi.

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazio per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi, tranne diversa disposizione delle norme del F.d.F. e del P.R.G..

Spazi per parcheggio devono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra e all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi possono essere ricavati, nel rispetto delle norme di attuazione del Piano urbanistico vigente, nella stessa costruzione oppure in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asserite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art.24 - Prescrizioni varie (uscite autorimesse, zoccolature, depositi materiali, locali di servizio a completamento di edifici esistenti).

Le uscite delle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate.

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10 ml., misurata fra gli stipiti più vicini.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. Particolari ragioni ambientali ed estetiche possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

I depositi di materiali sono ammessi solo nelle zone produttive sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli Organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni, centrali termiche, lavanderie ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono essere sottoposti alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

Art.25 - Edifici con destinazioni particolari.

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi in genere, teatri cinematografici, circoli, centri culturali, ricreativi, ospedali e attrezzature sanitarie, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse e officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi ecc., sottostanno oltre alle Norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle relative leggi particolari.

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie, devono essere dislocate in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico e alle previsioni del Piano urbanistico vigente e sottostanno oltre che alle Norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle relative leggi particolari.

I locali per l'allevamento e il ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie e alle previsioni del Piano urbanistico vigente, e sottostanno oltre alle Norme del presente Regolamento, a quelle previste nelle relative leggi particolari.

### PARTE TERZA

#### CAPO I - LOTTIZZAZIONE ASCOPO EDIFICATORIO

##### Art. 6 - Domanda e documenti.

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e il loro impegno a sostenere gli oneri relativi dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo planimetrici e altimetrico del terreno scala I:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- X 2) Planimetria su base catastale in scala I:2000, riportante i limiti delle proprietà e i confini dell'area da lottizzare, in cui siano indicate in modo completo ed esauriente le destinazioni d'uso del suolo previste dal Piano Urbanistico vigente.
- 3) Planimetria di progetto in scala I:500;
- 4) Profili altimetrici in scala I:500 sia dei fabbricati che del terreno;
- 5) Schemi planimetrici in scala I:500 delle opere di urbanizzazione primaria (Strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione e di distribuzione dell'energia elettrica, spazi di verde attrezzato) con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura e gli indici di fabbricabilità di ogni singolo lotto e quelli totali;

- 7) Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni o dei limitazioni; sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi etc.;
- 8) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato de facto e nelle previsioni del Piano urbanistico vigente ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) Proposta di convenzione.

I documenti accorredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 copie (cinque).

#### Art. 27 - Convenzione ed oneri sostitutivi

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) La cessione gratuita al comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria (art. 4, legge 29/9/1964 n. 847) ed alle opere di urbanizzazione secondaria nei limiti fissati nella delibera comunale di cui al punto seguente;
- b) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere necessarie ad allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. Tale quota è determinata, mediante apposita delibera del Consiglio Comunale, in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni con un minimo del 10% rispetto alla superficie totale della lottizzazione o al suo valore.
- c) Il termine non superiore a 5 (cinque) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria della intera lottizzazione e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria fissate nella delibera comunale.
- d) L'impegno ad effettuare a titolo di cauzione un deposito, in denaro e mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, per un valore pari a un terzo del costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria;

- e) L'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del comune grande, la quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria o di quelle di allacciamenti ai pubblici servizi;
- f) Il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni eventualmente compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 51 del presente Regolamento.

Il comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il grande Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per varie opere vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente per le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui alla prima parte del comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Art. 28 - Procedura e validità - Penalità - Cauzione.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale, e della Commissione Edilizia, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle indicazioni o alle norme previste per la zona dal Piano Urbanistico vigente, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 ( tre ) copie dei documenti presentate a corredo della domanda.

Quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta degli Organi regionali preposte ai sensi della vigente Legge Urbanistica.

Intervenuto detto nulla osta nonchè l'approvazione della deliberazione consigliare, a norma dell'art.41 octies della legge 17 Agosto 1942 n° 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di 5 (cinque) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Qualora, caduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno 80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e spese del lottizzante.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### Art.29 - Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, i percorsi pedonali, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica, la illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: edifici ed opere per la pubblica istruzione, compresi gli asili nido, attrezzature degli spazi pubblici destinati a verde, a parco, al gioco ed allo sport, aree pedonali, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, ecc..

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di aduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie ecc..

Art. 30 - Licenze edilizie nella lottizzazione.

Per la domanda e il rilascio delle licenze edilizie per la edificazione nell'ambito di una lottizzazione approvata si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti é subordinato all'impegno scritto della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Art. 31 - Compilazione d'Ufficio.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono il Sindaco provvede per la compilazione d'Ufficio. Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare entro 30 (trenta) giorni della notifica, se l'accettino e se intendano attuarlo. I trenta giorni sono prorogabili a domanda degli interessati. Ove i proprietari intendano attuare il comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati.

In caso contrario il comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree, ai sensi delle leggi vigenti.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari pur avendo dichiarato di aderire non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino non completo degli elaborati indicati all'art. 26 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle indicazioni e alle Norme del Piano Urbanistico vigente. (P.d.F. o L.R.G.)