

# COMUNE DI TRESANA

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

### INDICE

#### CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1: Scopo, contenuto e validità del regolamento (pag. 5)  
Art. 2: Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a concessione edilizia (pag. 5)  
Art. 3: Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformità (pag. 6)  
Art. 4: Opere e trasformazioni sottoposti a semplice comunicazione (pag. 9)  
Art. 5: Soggetti legittimati alle richieste di Concessioni Edilizie ed Attestazioni di Conformità (pag.10)  
Art. 6: Procedure per la presentazione delle domande di concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività, procedure per l'esame dei progetti e per il rilascio degli atti autorizzatori (pag.11)  
Art. 7: Asseverazioni dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza e/o richiesta di pareri preventivi agli enti competenti (pag.13)  
Art. 8: Varianti a Concessioni Edilizie/Attestazioni di Conformità già rilasciate ed Ultimazioni lavori (pag.14)
- Art.9: Validità della Concessione Edilizia (pag.15)  
Art.10: Attestazioni di Conformità: Autorizzazione Edilizia, Denuncia di Inizio Attività (pag.16)  
Art.11: Interventi Urbanistici Preventivi (pag.17)  
Art.12: Commissione Edilizia (pag.17)  
Art.13: Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia (pag.19)  
Art.14: Commissione Edilizia Integrata (pag.209)  
Art.15: Competenze e responsabilità del committente, del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori (pag.23)  
Art.16: Adempimenti per l'inizio, la conduzione e l'interruzione dei lavori (pag.24)  
Art.17: Richiesta di punti fissi di allineamento e quote e allacciamenti (pag.26)  
Art.18: Adempimenti a fine lavori, collaudi (pag.27)  
Art.19: Certificato di conformità, certificato di abitabilità o agibilità (pag.28)  
Art.20: Vigilanza sulle costruzioni e prescrizioni per il cantiere (pag.29)  
Art.21: Sanzioni (pag.31)  
Art.22: Esecuzioni d'ufficio o in danno (pag.31)  
Art.23: Deroghe (pag.32)  
Art.24: Diritti comunali e rimborso spese (pag.33)

#### CAPO II – OCCUPAZIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

- Art.25: Servitù pubbliche (pag.33)  
Art.26: Occupazione del suolo o sottosuolo pubblico (pag.34)

- Art.27: Passi carrabili (pag.35)
- Art.28: Manomissione del suolo stradale (pag.36)
- Art.29: Edifici pericolanti (pag.36)
- Art.30: Obbligo di manutenzione (pag.36)
- Art.31: Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico e artistico (pag.37)
- Art.32: Tutela delle bellezze naturali (pag.37)
- Art.33: Opere di interesse storico-monumentale-ambientale (pag.37)
- Art.34: Chioschi (pag.38)

### **CAPO III – NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE**

- Art.35: Osservanza delle Norme e definizioni Urbanistiche ed Edilizie (pag.38)
- Art.36: Superficie territoriale (St) (pag.39)
- Art.37: Superficie fondiaria (Sf) (pag.39)
- Art.38: Superficie destinata a servizi pubblici (F) (pag.39)
- Art.39: Indice di fabbricabilità territoriale (Ift) (pag.39)
- Art.40: Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff) (pag.40)
- Art.41: Superficie coperta (S.C.) (pag.40)
- Art.42: Volume del fabbricato (V) (pag.40)
- Art.43: Altezza del fabbricato (H) (pag.41)
- Art.44: Rapporto di copertura (Rc) (pag.42)
- Art.45: Superficie utile abitabile (S.u.a.), Superficie non residenziale (S.n.r.) e Superficie complessiva (S.c.) (pag.42)
- Art.46: Sagoma dell'edificio (pag.42)
- Art.47: Calcolo dei Volumi (pag.43)
- Art.48: Distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati e dai corsi d'acqua (pag.44)
- Art.49: Aree a corredo degli edifici (pag.46)
- Art.50: Strade private ed accessi (pag.48)
- Art.51: Spazi Pubblici destinati a verde, parcheggi ed aree per la raccolta dei rifiuti (pag.49)
- Art.52: Interventi Urbanistici Preventivi: definizione, I.U.P. obbligatori e d'ufficio (pag.50)
- Art.53: Domanda di I.U.P., proposta di contestuale variante al P.R.G. e procedura di approvazione (pag.51)
- Art.54: Convenzione urbanistica e Norme Tecniche di Attuazione dell'I.U.P. (pag.53)
- Art.55: Autorizzazione all'I.U.P. e Varianti (pag.55)
- Art.56: Realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni (pag.56)

### **CAPO IV – CARATTERI GENERALI DEGLI EDIFICI**

- Art.57: Decoro ed estetica degli edifici (pag.57)
- Art.58: Aggetti e sporgenza degli edifici (pag.57)
- Art.59: Porticati, logge, pilotis, pensiline, gazebi e pergolati (pag.58)
- Art.60: Tende parasole (pag.59)
- Art.61: Insegne e cartelloni pubblicitari (pag.59)
- Art.62: Vetrine, bacheche e targhe (pag.60)

- Art.63: Apposizione di cartelli e materiale pubblicitario temporaneo (pag.61)  
Art.64: Recinzioni (pag.62)  
Art.65: Scale (pag.63)  
Art.66: Cortili, chiostrine e cavedi (pag.64)

## **CAPO V – NORME IGIENICO-COSTRUTTIVE**

- Art.67: Requisiti generali d'igiene, salubrità, isolamento delle costruzioni (pag.65)  
Art.68: Classificazione dei locali (pag.69)  
Art.69: Illuminazione dei locali ad uso abitativo A1 e B1 (pag.70)  
Art.70: Areazione dei locali ad uso abitativo A1 e B1 (pag.70)  
Art.71: Altezza dei locali ad uso abitativo A1 e B1 (pag.71)  
Art.72: Caratteristiche dei locali ad uso abitativo A1 e B1 (pag.72)  
Art.73: Illuminazione dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2 (pag.73)  
Art.74: Areazione dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2 (pag.74)  
Art.75: Altezza dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2 (pag.74)  
Art.76: Caratteristiche dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2 (pag.74)  
Art.77: Concimaie (pag.75)  
Art.78: Ricovero per gli animali (pag.75)  
Art.79: Edifici ed unità immobiliari dichiarati antigienici (pag.77)

## **CAPO VI – NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

- Art.80: Norme generali di buona costruzione (pag.77)  
Art.81: Materiali di recupero (pag.78)  
Art.82: Fondazioni (pag.78)  
Art.83: Murature (pag.78)  
Art.84: Intonaci (pag.79)  
Art.85: Rifiniture interne (pag.79)  
Art.86: Pavimenti (pag.79)  
Art.87: Solai e balconi (pag.80)  
Art.88: Copertura (pag.80)

## **CAPO VII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI**

- Art.89: Entrata in vigore del Regolamento (pag.81)  
Art.90: Osservanza dei Regolamenti Comunali (pag.81)  
Art.91: Pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del R.E. (pag.82)  
Art.92: Validità del presente Regolamento Edilizio (pag.82)

## Capo I

### Art. 1

#### Scopo, contenuto e validità del regolamento

1. Il presente regolamento disciplina ogni attività, esercitata nell'ambito dell'intero territorio comunale, comportante la sua trasformazione edilizia ed urbanistica o l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente sia urbano che naturale, in applicazione ed in conformità delle leggi e regolamenti vigenti in materia.
2. Sono stabilite le norme:
  - per la progettazione, redazione e presentazione dei progetti;
  - per la disciplina degli atti, dei procedimenti e degli organi consultivi;
  - per la definizione dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - per la buona costruzione: l'igiene, l'estetica e gli spazi minimi;
  - per la corretta esecuzione e condotta dei lavori;
  - per l'inserimento delle nuove opere nelle strutture edilizie esistenti o in quelle previste dal P.R.G.;
  - per la redazione degli interventi urbanistici preventivi in attuazione del P.R.G. e/o la realizzazione di opere di urbanizzazione.
3. Tale disciplina è esercitata dall'Autorità Comunale secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge avvalendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

### Art. 2

#### Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a concessione edilizia (art.3 della L.R. 52/99 con integrazioni)

1. Sono considerate trasformazioni urbanistiche soggette a **concessione edilizia**, in quanto incidono sulle risorse naturali o essenziali del territorio:
  - a) gli interventi di **nuova edificazione**;
  - b) la realizzazione di opere di **urbanizzazione primaria e secondaria** da parte di soggetti diversi dal Comune;
  - c) la realizzazione di **infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - d) la realizzazione di **depositi di merci o di materiali** e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
  - e) gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un'insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
  - f) le **addizioni volumetriche** agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.
2. Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata, secondo le modalità previste dalla Legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni, ha i medesimi effetti della concessione edilizia. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità

alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

3. Su parere favorevole del Responsabile del Servizio LL.PP. le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste negli Interventi Urbanistici Preventivi di iniziativa privata che diventeranno di uso e proprietà pubblica, si assoggettano alla disciplina di cui al comma 2.

### **Art. 3**

Opere ed interventi sottoposti ad attestazione di conformità  
(art.4 della L.R. 52/99, con integrazioni e specifiche)

1. Sono sottoposti ad **attestazione di conformità** con le vigenti norme degli strumenti urbanistici, del presente regolamento edilizio comunale, delle salvaguardie regionali, provinciali e comunali:

a) gli **interventi di cui al comma 1 dell'Art.2**, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'art. 28 della L. R. 5/95, dai programmi integrati di intervento di cui all'art. 29 della stessa legge, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al successivo comma 3;

b) le opere di **reinterro e scavo** non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;

c) le **recinzioni** realizzate con opere murarie di fondazione anche discontinue ed i muri di cinta (con esclusione delle recinzioni realizzate con pali semplicemente infissi al suolo, vedere art.4 comma 3);

d) le **opere pertinenziali**, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati, definite come segue:

costituiscono pertinenze le opere aventi la sola funzione di accrescere l'utilità e il valore del bene principale, poste con esso in durevole rapporto di subordinazione ed accessorietà, se pur dotate di riconoscibile autonomia, ed aventi consistenza proporzionata rispetto alle esigenze d'uso normali del soggetto che fruisce dell'edificio principale. In particolare, sono da ritenersi opere pertinenziali:

- Porticati, logge, balconi e terrazze;
- Tettoie, pensiline, pergolati e gazebi;
- Tende, qualora aggettanti o prospicienti sulla viabilità, su spazi pubblici o di uso pubblico;
- Abbaini e lucernari;
- Canne fumarie esterne e camini non tradizionali;
- Forni;
- Pozzi;
- Scale esterne;
- Sistemazioni di aree pertinenziali: pavimentazioni, rampe, parcheggi, movimenti di terra, muri di contenimento, etc.;
- Impianti di smaltimento e depurazione liquami;
- Altre opere di urbanizzazione primaria;
- Piscine;
- Cancelli, accessi, passi carrabili;
- Locali per impianti termici;
- Locali ad uso ripostiglio, lavanderia, ricovero attrezzi per manutenzione orti e giardini e manufatti per allevamenti avi-cunicoli ad uso domestico;

- Servizi igienici;
- Autorimesse esterne isolate o accorpate e interrato;
- Cantine e locali interrati;
- Apertura di nuove finestre e porte (non associate ad opere interne);
- Ogni altra opera, non in elenco, riconducibile alla definizione di pertinenza sopra indicata.

Per gli edifici a carattere commerciale, direzionale, artigianale o industriale, costituiscono altresì pertinenze:

- Insegne pubblicitarie, marchi, bacheche;
- Elementi di arredo fissi (fioriere, fontane, illuminazioni etc.);,
- Serbatoi per lo stoccaggio e attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti (silos, nastri trasportatori, elevatori a tazze, etc.)
- Sistemi di canalizzazioni fluidi mediante tubazioni di processi e servizi e relative opere: pali e passerelle di sostegno, trincee, vasche di trattamento e decantazione;
- Attrezzature semi-fisse per carico e scarico merci (bracci di scarichi, pensiline, etc.);
- Canne fumarie ed altri sistemi di adduzione ed abbattimento;
- Altre opere di urbanizzazione primaria;
- Costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi (cabine per trasformatori o quadri elettrici, per valvole di intercettazione fluidi, per stazioni di trasmissione dati o comandi, per gruppi di riduzione a servizio dell'impianto, etc.);
- Altri volumi tecnici, comunque strettamente necessari a contenere e a consentire quella parte di impianti tecnici a servizio dell'edificio che non possono essere compresi, per esigenze tecniche e funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso realizzato nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

e) i **mutamenti di destinazione d'uso** degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla L.R. 39/94; in particolare fino all'approvazione della disciplina comunale delle destinazioni d'uso degli immobili di cui all'art.3 della L.R. 39/94 sono assoggettati ad attestazione di conformità i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che:

- intervengano su fabbricati o singole unità immobiliari oggetto di opere ed interventi edilizi avvenuti nei dieci anni precedenti;
- comportino incremento di carico urbanistico e/o necessitino di verifica standards urbanistici;

f) le **demolizioni di edifici o di manufatti** non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;

g) le **occupazioni di suolo** per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

2. Sono inoltre oggetto di attestazione di conformità i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

a) interventi di **manutenzione ordinaria** recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;

b) interventi di **manutenzione straordinaria**, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

c) interventi di **restauro e di risanamento conservativo**, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali

dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

d) interventi di **ristrutturazione edilizia**, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

- le **demolizioni con fedele ricostruzione** degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; fermo restando l'utilizzo di identici materiali ed invariato ingombro planivolumetrico, si intendono altresì comprese in tale concetto modifiche riguardanti le partizioni interne e limitate variazioni al sistema delle aperture prospettiche (solo se non contrastanti con leggibili principi compositivi e architettonici preesistenti) purché non comportino aumento del carico urbanistico;

- la **demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione** in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; la norma si può applicare, per tutti i volumi giustapposti all'edificio generatore o ad esso funzionalmente connessi che insistano sull'area di pertinenza e che siano individuabili quali aggiunte successive, purché non storicamente consolidati, di recente inserimento e privi di caratterizzazione tradizionale e quindi meritevoli di conservazione;

- le **addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità** per realizzare: servizi igienici: solo per gli edifici esistenti che ne siano sprovvisti o se esistenti non adeguati alle moderne esigenze dell'uso o ai criteri di adattabilità della legge 13/89;

volumi tecnici: quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'installazione di quella parte di impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo dell'edificio che non possono essere inglobati, per esigenze tecniche e funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso realizzato nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Per le attività artigianali/industriali, sono esclusi dalla definizione di volume tecnico, gli spazi utilizzati per la collocazione di macchinari fissi o mobili utili allo svolgimento dell'attività produttiva o al deposito dei materiali;

autorimesse pertinenziali: non oltre 40 mq di superficie coperta per ogni singola unità immobiliare concedibile per i fabbricati esistenti, ove lo strumento urbanistico lo consenta o nei limiti di 1 mq ogni 10 mc se realizzate sottoterra;

rialzamento del sottotetto: ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, solo per i fabbricati esistenti già dotati di un solaio praticabile che renda possibile l'individuazione di un vano sottotetto, e sempre che venga rispettata la tipologia originaria del fabbricato e dell'elemento di copertura da attuare con intervento unitario e coordinato;

- e) interventi necessari al **superamento delle barriere architettoniche** ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità, ove si dimostri l'impossibilità del

recupero ed utilizzo di eventuali volumi e/o superfici esistenti.

3. La sussistenza della specifica disciplina degli strumenti urbanistici, di cui al comma 1, lettera a), deve risultare da una esplicita attestazione del consiglio comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere dell'Ufficio Edilizia privata.

4. Le opere e gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività, salvo quanto previsto al comma seguente.

5. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla **autorizzazione edilizia** rilasciata dal Comune ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:

a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi della Legge 1089/39;

b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7, Legge 1497/39;

c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla Legge 394/91;

d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1bis della l. 431/85 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della l. 183/89;

e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;

f) il preventivo rilascio dell'autorizzazione sia espressamente previsto, in attuazione della presente legge, dagli strumenti urbanistici comunali, ancorché soltanto adottati, con riferimento ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere a), b), c) ed e), siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

g) le opere e/o gli interventi siano già stati realizzati e vengano richiesti in sanatoria.

## **Art. 4**

### Opere e trasformazioni sottoposti a semplice comunicazione

1. Le opere da eseguirsi con urgenza nei casi di immediato pericolo per la pubblica o privata incolumità (a seguito di crolli, eventi calamitosi, etc.) potranno essere iniziate senza preventiva Attestazione di Conformità. Il proprietario o l'avente titolo dovrà darne immediata **comunicazione** (entro 24 ore dall'inizio dei lavori) al Sindaco mediante lettera raccomandata indicando il nominativo del direttore dei lavori e presentare entro i successivi 20 giorni dall'inizio dell'intervento, l'Attestazione di Conformità relativa alle opere eseguite o da eseguire. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, per metterlo in grado di adempiere al presente disposto.

2. qualsiasi mutamento di destinazione d'uso senza opere è assoggettato a semplice comunicazione al Sindaco, purché non rientrante nei casi sottoposti ad attestazione di conformità descritti al precedente articolo, comma 1 lettera e) e nei casi di cui all'art. 4 della legge 39/94. La comunicazione dovrà contenere una dichiarazione della destinazione d'uso originaria e di quella finale, con individuazione catastale dell'immobile oggetto di trasformazione e su estratto del Piano Regolatore vigente. Se la trasformazione



riguarda parte dell'immobile, i vani oggetto di intervento dovranno essere individuati su planimetria catastale o su altro idoneo elaborato grafico.

3. Le recinzioni realizzate con pali semplicemente infissi al suolo, senza presenza di opere murarie di fondazione, sono assoggettate a semplice comunicazione al Sindaco. La comunicazione dovrà indicare i materiali utilizzati ed evidenziare l'area di intervento su allegata planimetria catastale.

4. La mancata comunicazione nei casi sopra descritti comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa dell'importo stabilito con delibera della Giunta Municipale da approvare entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente regolamento.

## **Art. 5**

### Soggetti legittimati alle richieste di Concessioni Edilizie ed Attestazioni di Conformità

1. Sono legittimati alla sottoscrizione della domanda di Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia e Denuncia di Inizio Attività, nei limiti del proprio diritto e fatti comunque salvi i diritti dei terzi, i seguenti soggetti:

- il proprietario dell'immobile;
- il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti;
- il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo;
- il locatario limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'art.1577 del Codice Civile;
- l'usufruttuario agrario;
- il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica, purché dimostri che l'atto di concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di Concessione Edilizia;
- gli altri soggetti individuati da specifiche disposizioni legislative.

In luogo del titolare possono presentare domanda:

- il delegato, procuratore o mandatario; il curatore fallimentare;
- il commissario giudiziale;
- l'aggiudicatario di vendita fallimentare;
- il promittente acquirente firmatario di compromesso, purché lo stesso produca copia dell'atto registrato e trascritto (nei casi in cui la trascrizione sia necessaria) di proprietà prima del rilascio degli atti di Concessione/Autorizzazione Edilizia.

2. La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'avente titolo, come sopra individuato. Non sarà considerata ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista dei lavori, salvo che lo stesso sia stato delegato dall'avente titolo con procura speciale da allegare all'istanza, facendo esplicito riferimento nella sottoscrizione della domanda.

3. Il titolo deve essere autocertificato (con allegata copia di documento di riconoscimento) al momento di presentazione dell'istanza, in tutti i casi di richieste di concessione edilizia o di attestazioni di conformità, ed attestato con copia dell'atto registrato e trascritto (nei casi in cui la trascrizione sia necessaria) da prodursi prima del rilascio

degli atti di Concessione/Autorizzazione Edilizia.

4. In caso di comunione di proprietà l'istanza di Concessione Edilizia deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

5. In caso di trasferimento del diritto sul bene oggetto di Concessione Edilizia, è fatto obbligo all'avente causa comunicare all'Amministrazione Comunale detta circostanza, al fine del trasferimento a proprio nome dell'intervento.

6. Non sono ammesse domande che non ottemperino a quanto prescritto nel presente articolo.

## **Art. 6**

Procedure per la presentazione delle domande di concessione edilizia, autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività, procedure per l'esame dei progetti e per il rilascio degli atti autorizzatori.

1. Le istanze relative a Concessione, Autorizzazione Edilizia, Denuncia di Inizio Attività, corredate dagli elaborati e dai documenti di cui all'Art.9, devono essere indirizzate al Sindaco, compilando in tutte le sue parti apposita cartellina predisposta e rilasciata dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune, nel rispetto delle norme in materia di bollo. Le domande devono essere firmate dal soggetto legittimato di cui all'Art.5 e tutti gli eventuali cointestatari, dal tecnico progettista abilitato in materia ed eventuali co-progettisti specificando per ciascuno l'ambito delle rispettive competenze.

2. La completezza effettiva ai fini istruttori della domanda di concessione o di autorizzazione ovvero della denuncia di inizio dell'attività è verificata dall'ufficio entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora gli elaborati della domanda o della denuncia risultino carenti, non chiari o non conformi alla documentazione prescritta come essenziale, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare, entro il termine perentorio di quaranta giorni, le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità. Qualora l'interessato non provveda alle integrazioni richieste, l'istruttoria si chiude sulla base della documentazione esistente.

3. Tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati, essenziali per la valutazione del progetto e di competenza di altri enti, possono essere preventivamente richiesti e/o acquisiti dall'interessato, il quale alleggerà alla domanda di Concessione o Attestazione di Conformità copia dell'avvenuta richiesta di parere all'ente competente o il parere già rilasciato

4. Nei casi in cui l'interessato non abbia la facoltà di provvedere o non provveda direttamente alla richiesta o acquisizione preventiva di eventuali pareri di enti terzi, dovrà essere allegata alla domanda di C.E. o A.E. la documentazione necessaria per la richiesta di parere, e l'Ufficio provvederà a trasmetterla con tempestività all'ente competente. Per l'acquisizione del parere ritenuto essenziale per la valutazione del progetto, entro i termini temporali del procedimento, il Comune ha facoltà di convocare apposita conferenza dei servizi.

5. L'esame d'ufficio e l'eventuale consulenza della Commissione Edilizia si svolge nei sessanta giorni di tempo successivi alla presentazione della pratica o della documentazione integrativa, prescindere dai pareri eventualmente richiesti (e non pervenuti entro i termini). L'esito dell'istruttoria d'ufficio (e l'eventuale parere della Commissione Edilizia) è comunicato al richiedente; gli interventi che risultino non conformi alla

normativa nazionale, regionale o locale che regola l'attività urbanistica ed edilizia sono motivatamente diniegati; il provvedimento definitivo incondizionato (nel senso che non è subordinato all'espressione di enti terzi) è rilasciato entro settantacinque giorni dalla presentazione della pratica o dalla data di integrazione documenti eventualmente richiesti.

6. Nel caso in cui i pareri richiesti non siano pervenuti entro i termini, l'interessato può richiedere, con le modalità di cui al comma 7 dell'art.7 della L.R. 52/'99, il rilascio della concessione condizionata all'espressione del parere favorevole reso da parte di enti terzi; l'efficacia della concessione ed il termine per l'inizio dei lavori sono comunque sospesi fino alla data di ricevimento del mancante parere favorevole. Qualora il parere sia sfavorevole o contenga delle prescrizioni che comportino variazioni essenziali al progetto, la Concessione Edilizia condizionata decadrà e l'interessato potrà produrre nuova richiesta di C.E. con soluzione progettuale adeguata.

7. L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse.

8. In caso di trasferimento di proprietà, intervenuto prima del rilascio dell'atto autorizzativo, il nuovo proprietario può richiedere il cambiamento di intestazione della pratica edilizia presentando nuova cartellina e nuova documentazione completa corrispondente a quella esaminata, a sua firma; in tal caso l'atto autorizzativo sarà rilasciato al nuovo nominativo.

9. Il provvedimento di rilascio dell'atto autorizzativo è comunicato al richiedente, con invito a ritirare la Concessione o Autorizzazione Edilizia dopo aver ottemperato agli obblighi di legge, del presente regolamento e del "regolamento per applicazione del contributo relativo alle concessioni edilizie, attestazioni di conformità e sanatorie – Determinazione nuove tariffe in applicazione della L.R.n.52/99".

10. L'atto autorizzativo è ritirato presso il Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune dal titolare dell'atto o suo delegato, da uno dei titolari nel caso di più intestatari procedendo alla firma e notifica dell'atto stesso.

## **Art. 7**

### **Asseverazioni dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza e/o richiesta di pareri preventivi agli enti competenti**

1. Per tutte le tipologie di intervento, di cui ai precedenti artt. 2,3 e 4 la conformità alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie è asseverata dal progettista abilitato redigendo gli appositi modelli e/o documenti autocertificativi predisposti e forniti dal Servizio Urbanistica Comunale ed approvati dall'ASL territorialmente competente: tale modulistica sarà distribuita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

2. Ai fini dell'asseverazione di conformità, di cui al comma precedente, si dovrà fare riferimento ai disposti del presente regolamento ed alla normativa vigente in materia con particolare riferimento a:

A) per le tipologie ove sarà previsto l'esercizio di attività comportante la produzione o trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito e/o la movimentazione di sostanze:

- D.P.R. n.303/56 e d.lgs. 626/94 e successive modifiche ed integrazioni sul "Miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro";
- Normativa speciale in relazione alla tipologia del fabbricato ed all'attività che vi verrà esercitata;
- Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali ed ambienti di lavoro emanati dalla Regione Toscana nel febbraio 2000;

- Regolamento locale tipo di igiene in materia di alimenti e bevande approvato con delibera di C.R. n.273/94.

B) per le tipologie residenziali: al D.M. 05/07/'75 "Requisiti igienico-sanitari principali dei locali";

3. Il parere preventivo in materia sanitaria previsto dall'art. 11, 5° comma ultimo capoverso della L.R. 52/99 può essere richiesto dall'interessato nei casi di cui al punto A) del presente articolo, nei quali il progettista non può asseverare la conformità a causa dell'oggettiva, o presunta, mancanza dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento per l'intervento da compiere: tale parere preventivo dovrà essere richiesto attraverso lo sportello unico per le attività produttive all'ASL territorialmente competente.

4. La verifica della veridicità dell'asseverazione o della conformità formale dell'autocertificazione è compiuta dall'organo tecnico comunale per i casi, nelle forme e con le conseguenze previste dalle normative vigenti.

## **Art. 8**

### Varianti a Concessioni Edilizie/Attestazioni di Conformità già rilasciate ed Ultimazioni lavori.

1. Sono individuate e definite due tipologie di varianti: quelle realizzabili in corso d'opera (varianti art.39 della L.R. 52/'99) che non necessitano di nuovi atti autorizzativi od attestazioni di conformità e tutte quelle che non rientrando nei casi previsti dal comma successivo (che siano variazioni essenziali di cui all'art.32 della L.R. 52/'99 o meno) prevedono la sospensione dei lavori in attesa del rilascio di un nuovo atto autorizzativo o della decorrenza dei venti giorni dalla presentazione di una variante di D.I.A..

2. Le Varianti in corso d'opera devono essere conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio, non comportare modifiche della sagoma o delle superfici utili, non modificare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e il numero di queste ultime, alla luce delle seguenti definizioni:

"modifiche della sagoma":

- tutte le introduzioni di organismi accessori sui prospetti del fabbricato (quali pensiline, portici, terrazzi, loggiati, ...) con esclusione di elementi decorativi (es. cornici, riquadri, nicchie,...) e di modifiche alle aperture purché conformi alle N.T.A del P.R.G.;

- le variazioni morfologiche relative all'elemento di copertura del fabbricato (gronde, pendenze delle falde, abbaini, ...) con esclusione di camini privi di rilevanza architettonica, lucernari non sporgenti (se consentiti);

- le variazioni planimetriche e dell'altezza esterna dell'edificio escluso le tolleranze costruttive fino al 1,00% delle quote totali in metri lineari autorizzate, purché nel rispetto degli indici urbanistici;

"modifiche delle superfici utili":

- le variazioni delle superfici utili autorizzate escluso quelle conseguenti all'eliminazione o allo spostamento di pareti interne o parti di esse;

- le variazioni planimetriche escluso le tolleranze costruttive fino al 1,00% delle quote in metri lineari autorizzate, a condizione che siano rispettati i minimi previsti dalle normative per i singoli vani, purché nel rispetto degli indici urbanistici.

3. Il disposto del precedente comma non si applica per gli interventi di restauro e, in ogni caso, per interventi che riguardino immobili vincolati ai sensi del T.U. 490/99.

4. Per le varianti in corso d'opera sussiste esclusivamente l'obbligo di presentazione

all'Ufficio del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, contestualmente agli adempimenti prescritti al momento della ultimazione dei lavori, entro i termini di validità della concessione o delle attestazioni di conformità.

5. Per tutte le varianti alle concessioni edilizie, che non siano realizzabili in corso d'opera, si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni, presentando relativa richiesta. Stesso disposto vale per le autorizzazioni edilizie: le varianti seguono la medesima tipologia dell'atto originario.

6. L'istruttoria delle varianti non segue il generale ordine di presentazione delle pratiche, poiché le stesse hanno la precedenza sulle altre e possono beneficiare di tempi ridotti di rilascio, compatibilmente con il lavoro d'ufficio.

7. Nel caso di variante che non sia realizzabile in corso d'opera, ai lavori sottoposti a Denuncia di Inizio Attività, quest'ultima dovrà essere integrata a cura dell'interessato di tutti gli elaborati occorrenti a descrivere le variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia.

8. In caso di lavori non ultimati nei termini di validità della Concessione Edilizia, potrà essere richiesto il completamento delle opere attraverso la medesima tipologia dell'atto originario. Se sono state realizzate delle varianti in corso d'opera (di cui al secondo comma), o se si ha intenzione di realizzarle, queste potranno essere richieste contestualmente nella pratica edilizia di completamento opere (evitando, nel caso che non intervengano ulteriori varianti in corso d'opera, di produrre nuovamente gli elaborati definitivi ad ultimazione lavori della pratica di completamento opere).

## **Art. 9**

### Validità della Concessione Edilizia

1. La **Concessione Edilizia** è data al proprietario o a chi ne abbia titolo, ed è rilasciata senza pregiudizio dei diritti e degli interessi di terzi.
2. L'intestatario sotto la propria responsabilità dovrà attenersi alle Leggi e ai Regolamenti in vigore, costituendo il rilascio della Concessione una rispondenza delle opere approvate alle norme del Regolamento Edilizio ed a quelle del P.R.G.; dovrà inoltre non apportare variazioni al progetto approvato, escluso quelle realizzabili in corso d'opera ai sensi dell'art.8 commi 2-3, essendo il titolare della C.E., assieme al progettista, al direttore e all'assuntore dei lavori, responsabile di ogni eventuale inosservanza delle modalità esecutive fissate, nonché dell'obbligo di ottemperare ad eventuali prescrizioni speciali impartite, dall'atto concessorio.
3. Nell'atto di Concessione sono fissati i termini di validità e decadenza: i lavori devono essere iniziati entro un anno ed ultimati entro tre anni dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.
4. L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di ricevimento dell'avviso di rilascio.
5. Il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati,

che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

6. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione; in tal caso la nuova Concessione concerne la parte non ultimata.

7. La Concessione è trasferibile ai successori o aventi causa; in tali casi il nuovo proprietario o avente titolo, dovrà richiedere la Voltura della Concessione rilasciata presentando domanda in carta legale a sua firma, allegando la copia dell'atto di trasferimento.

## **Art. 10**

### Attestazioni di Conformità: Autorizzazione Edilizia, Denuncia di Inizio Attività

1. L'**Autorizzazione Edilizia** è rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo.

All'Autorizzazione Edilizia, si applicano gli stessi disposti di cui all'art.10 per le Concessioni edilizie.

2. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la **Denuncia dell'Inizio dell'Attività**, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie. In caso di richiesta di integrazioni documentali il termine di cui al presente comma decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

3. La Denuncia dovrà essere presentata compilando la cartellina predisposta dall'Ufficio Urbanistica-Edilizia Privata e dovrà contenere la documentazione e le dichiarazioni prescritte come essenziali di cui all'art.9 e relativo prospetto allegato.

4. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.Lgs. 494/1996, nella Denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.Lgs. 494/1996.

L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

5. La Denuncia di Inizio dell'Attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni.

6. Ai fini della dichiarazione asseverata e delle integrazioni di cui al comma 2, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Il Comune, qualora entro il termine indicato al comma 2 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

7. L'esecuzione delle opere subordinate a Denuncia di Inizio dell'Attività è sottoposta alla disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio della Concessione o della Autorizzazione Edilizia.

## **Art. 11**

### Interventi Urbanistici Preventivi

1. Il rilascio della concessione edilizia o la presentazione dell'attestazione di conformità sono subordinati, nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, alla

preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione).

2. E' facoltà dell'Amministrazione valutare ed accogliere eventuali proposte di interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata che interessino zone del P.R.G.C. a destinazione diversa da quella sottoposta ad I.U.P. (anche pubblica) o proposte di variante al P.R.G.C. attuabili con le procedure previste dalla L.R. 5/95 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Gli I.U.P. devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento (in particolare agli articoli dal 54 al 59).

## **Art. 12**

### Commissione Edilizia

1. E' istituita la **Commissione Edilizia**.

2. Alla Commissione Edilizia sono attribuite funzioni consultive allo scopo di affiancare l'autorità competente all'emanazione dei provvedimenti di rilascio Concessioni ed Autorizzazioni, con l'espressione del proprio parere in ordine agli aspetti compositivi, architettonici, funzionali e tecnologici degli interventi edilizi ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, anche in riferimento al successivo art.60, relativamente ai progetti che abbiano ottenuto la valutazione di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie da parte del tecnico istruttore con esito favorevole o favorevole con riserve.

3. Il parere della Commissione Edilizia é obbligatorio, ma non vincolante, per i seguenti casi:

a) interventi di nuova edificazione;

b) addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;

c) interventi di ristrutturazione urbanistica;

d) interventi di ristrutturazione subordinati ad Autorizzazione Edilizia;

e) varianti che comportino soluzioni architettoniche sostanzialmente diverse rispetto ai progetti approvati (già esaminati in sede di Commissione Edilizia) o che intervengano quali soluzioni alternative ad eventuali prescrizioni dell'atto autorizzativo.

4. Per tutti i casi non menzionati, il parere non è dovuto, fatta comunque salva la facoltà del responsabile del procedimento di consultare la Commissione Edilizia per tutti i progetti edilizi, qualora la valutazione di conformità redatta dal tecnico istruttore sia favorevole ma esprima delle riserve (in merito ad interpretazioni di norme, all'inserimento nel contesto ambientale, alla tutela delle risorse essenziali del territorio, alla messa in sicurezza del fabbricato dal rischio idraulico, etc.) per cui si renda necessario acquisire il parere per competenze specifiche possedute dai componenti della Commissione stessa.

5. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere sulla base degli elaborati di progetto e documentazione presentata, mentre non può sospendere la pratica e/o richiedere documentazione integrativa. La Commissione Edilizia esprime il proprio parere in modo chiaro e sintetico; il parere negativo deve essere esaurientemente motivato.

6. Nel parere favorevole della Commissione Edilizia possono essere eventualmente contenuti suggerimenti ed indicazioni in ordine agli aspetti per i quali la Commissione è chiamata ad esprimersi; le modifiche proposte al progetto devono poter essere attuate in corso d'opera e quindi rientrare nei limiti dell'Art.8, commi 2-3. L'autorità competente all'emanazione dei provvedimenti di rilascio Concessioni ed Autorizzazioni può recepire

tali indicazioni ed apporre relative prescrizioni nell'atto autorizzativo.

7. Ad ultimazione lavori, nell'attestazione di abitabilità/agibilità, il professionista incaricato certificherà la conformità dell'opera al progetto autorizzato e alle prescrizioni impartite; qualora tali prescrizioni abbiano comportato delle modifiche al progetto dovrà essere presentata contestualmente integrazione relativa alla variante in corso d'opera ai sensi dell'Art.8, commi 2-3 contenente anche copia degli elaborati definitivi (nei casi in cui le modifiche prescritte siano rappresentabili graficamente).

## **Art. 13**

### Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è costituita da:

- 1) Tecnico comunale designato dall'Amministrazione quale autorità competente all'emanazione dei provvedimenti o tecnico da lui delegato;
- 2) Tecnico comunale coordinatore dei servizi urbanistici che partecipa in qualità di Relatore;
- 3) Collaboratore o istruttore comunale che partecipa con funzioni di Segretario verbalizzante della Commissione, senza diritto di voto;
- 4) Ingegnere o Architetto;
- 5) Geometra;
- 6) Geologo;

2. I componenti di cui ai punti 1, 2 e 3 sono membri di diritto, quelli di cui ai punti 4, 5, 6, sono nominati dall'amministrazione e sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.

3. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o dimissioni.

4. Saranno considerati dimissionari i membri che senza giustificato motivo per scritto, risultino assenti per cinque sedute, anche se non consecutive entro il mandato.

5. I membri elettivi dureranno in carica due anni: essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno quattro anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

6. Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

7. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente di norma ogni 60 giorni e straordinariamente ogni qualvolta il Responsabile del Procedimento lo ritenga opportuno.

8. Per la validità delle deliberazioni é necessaria la presenza di almeno 1 membro di diritto della Commissione e di almeno due dei membri elettivi.

9. Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità esprime il proprio parere il tecnico comunale designato dall'Amministrazione quale autorità competente all'emanazione dei provvedimenti.

10. Il Segretario della Commissione redige i verbali delle adunanze che dovranno indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari, specificando se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità. I verbali dovranno essere firmati da tutti i partecipanti alla commissione; I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del Segretario della stessa.

11. Il legittimato potrà chiedere di farsi udire personalmente a mezzo del tecnico progettista incaricato. Altresì il Responsabile del Procedimento potrà invitare il tecnico redattore del progetto ad esporre le ragioni del suo lavoro alla Commissione, qualora lo ritenga opportuno.



12. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente coinvolto o interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione ed astenersi dall'assistere dall'esame, dalla discussione e dal giudizio dello stesso, pena l'invalidità del parere espresso e dell'eventuale concessione edilizia rilasciata. Dell'osservanza di detto disposto deve essere dato atto nel verbale.
13. Il parere espresso dalla Commissione Edilizia con la data della seduta, deve essere riportato sugli atti istruttori della richiesta, sui singoli elaborati al momento del rilascio dell'atto autorizzativo e comunicato al richiedente.

## **Art. 14**

### Commissione Comunale per il paesaggio

1. La **Commissione Comunale per il paesaggio** ai sensi della L.R. n.1/2005, è costituita da n.3 membri scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 della L.R. 1/2005, incaricati di esercitare le funzioni previste in materia di protezione delle bellezze naturali, ogni qualvolta vi sia all'esame un progetto ricadente in zona vincolata.
2. I tre membri sono nominati dall'Amministrazione Comunale e sono scelti, sulla base di "curricula" da allegare al provvedimento deliberativo attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 6 dell'art. 89 della L.R. 1/2005, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia;
3. La Commissione Comunale per il paesaggio esprime a maggioranza il parere previsto dalle disposizioni regionali di sub-delega, distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati: il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.
4. Gli esperti nominati quali membri aggregati restano in carica per il periodo stabilito per gli altri membri esterni della Commissione edilizia ma possono essere rieletti una sola volta.
5. Per il resto, le regole di funzionamento della Commissione Comunale per il paesaggio sono le stesse della Commissione Edilizia ordinaria.
6. Sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il paesaggio i progetti ricadenti in zone sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.
7. Sono inoltre sottoposti al parere della Commissione Comunale per il paesaggio i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescriba il rilascio della autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004, sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.
8. Non sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004, i progetti degli interventi che non comportano modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio o al complesso immobiliare quali chiostrini, cortili, chiostrine, e simili).
9. Non sono inoltre sottoposte al parere della Commissione Comunale per il paesaggio le piccole modifiche delle facciate, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo

ricorrente nella zona. E' fatta eccezione per gli immobili soggetti a vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. 42/2004 nei quali qualsiasi modifica esterna è comunque soggetta al parere della Commissione Comunale per il paesaggio ed al rilascio della autorizzazione di cui all'Art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

### **Art. 15**

Competenze e responsabilità del committente, del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori  
(Art.30 della L.R.52/'99, ovvero Art.6 della L 47/'85 e Art.15 comma 3 della L.R. 52/'99)

1. La progettazione e la direzione dei lavori ed eventuale collaudo delle opere soggette ad attestazione di conformità o a concessione edilizia deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, dottori agronomi, geometri, periti industriali ed agrari iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.
2. La progettazione di Interventi Urbanistici Preventivi deve essere generalmente firmata da tecnici laureati: architetti ed ingegneri.
3. Nel caso di semplici opere di manutenzione ordinaria, la figura del Direttore dei Lavori può essere omessa.
4. Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio nei modi previsti dalla vigente legislazione; qualora il lavoro da eseguire sia di particolare importanza o richieda specifica competenza, il Sindaco potrà richiederli la necessaria documentazione attestante la sua capacità ed idoneità all'incarico.
5. Il titolare della concessione, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, alla concessione, all'autorizzazione, o alla denuncia di inizio attività. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese di esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
6. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'Art.8, commi 2-3, fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il sindaco segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.
7. Nella realizzazione dei lavori il direttore dei lavori, il costruttore e il committente ciascuno per la parte di propria competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera realizzata al progetto nonché alle sue eventuali varianti, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione contenute negli elaborati progettuali, della qualità dei materiali impiegati e della posa in opera degli elementi prefabbricati.

### **Art. 16**

Adempimenti per l'inizio, la conduzione e l'interruzione dei lavori  
(L.R. 52/'99, D.L. 494/'96, L.10/'91)

1. L'**inizio dei lavori** deve essere preventivamente o contestualmente comunicato dal titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano all'ufficio Protocollo. In caso di ritardata comunicazione di inizio dei lavori, il titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia deve comprovare mediante idonea documentazione (documentazione di cantiere, di manodopera, di materiali impiegati, ecc.) la data dell'effettivo inizio dei lavori; l'Amministrazione Comunale provvede all'erogazione delle sanzioni amministrative stabilite con delibera della Giunta Comunale.
2. La comunicazione a firma del titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione edilizia, deve essere eseguita su modelli predisposti dall'Ufficio e deve contenere la data in cui si darà inizio ai lavori, nonché:
  - i nominativi del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori, completi di qualifiche professionali, recapiti, codici fiscali;
  - l'accettazione dell'incarico da parte del direttore dei lavori e del costruttore che vidimano la comunicazione con timbro e firma.
3. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del decreto legislativo 494/96 (attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili) contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori (relativa a concessione o autorizzazione edilizia), dovrà essere presentata copia, della "notifica preliminare ai sensi dell'art.11" dello stesso decreto legislativo su modulistica predisposta dall'Ufficio, dimostrante l'avvenuta trasmissione alla AUSL competente. La mancata presentazione contestuale sospende l'efficacia della concessione o autorizzazione edilizia rilasciata.
4. Nel caso di denuncia di inizio attività, qualora le opere ricadano nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 494/96, il committente deve comunicare al Comune su modulistica predisposta dall'Ufficio, prima e non oltre la data di inizio dei lavori, l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'Art.11 del D.Lgs. 494/96. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.
5. Ai sensi dell'Art.28 della Legge 10/91 "Norme per l'attuazione del piano energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori il proprietario dell'immobile o chi ne ha titolo, deve presentare al comune in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli Artt. 25 e 26 della stessa L.10/91, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica (compilata secondo i modelli A, B o C, approvati con D.M. del 13/12/93 pubblicato sulla G.U. del 20/12/93) sottoscritta dal/i progettista/i che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della stessa legge.
6. Una copia della documentazione di cui al comma precedente è conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche di cui all'Art.33 della L.10/91, la seconda copia è restituita dal comune con l'attestazione di avvenuto deposito e deve essere conservata in cantiere sotto la responsabilità del direttore dei lavori ovvero dell'esecutore dei lavori.
7. In caso di mancata presentazione della documentazione di cui al comma precedente prima dell'inizio dei lavori, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori fino al compimento del suddetto adempimento ed irroga la sanzione amministrativa di cui all'Art.34 della citata Legge 10/91.
8. Il costruttore, prima dell'inizio dei lavori strutturali di cui alla Legge 1086/71, dovrà inviare all'Ufficio del Genio Civile regolare denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato che fanno parte della costruzione, corredata dal progetto esecutivo compilato da architetto o ingegnere iscritto ai rispettivi Albi.
9. Il committente contestualmente alla denuncia dei lavori strutturali di cui alla

Legge 1086/71, conferisce ad un architetto o ingegnere iscritto all'Ordine da almeno 10 anni l'incarico di effettuare il collaudo statico. Alla denuncia dei lavori deve essere allegata l'accettazione dell'incarico da parte del collaudatore, con l'impegno a non prendere parte alla direzione e alla esecuzione dei lavori. (D.P.R.425/94)

10. I lavori dovranno essere condotti con celerità e con continuità ed essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte ed in conformità delle norme legislative vigenti in materia.

11. Qualora il direttore dei lavori od il costruttore vengano per qualsiasi ragione sostituiti, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del comune la dichiarazione di accettazione del subentrante.

12. In caso di interruzione dei lavori, il titolare della concessione edilizia o dell'attestazione di conformità, deve dare immediata comunicazione al sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e disporre le cautele necessarie a garantire durante detta interruzione la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il Sindaco può fare cessare altresì l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore. Della ripresa dei lavori deve essere data comunicazione al comune con lettera raccomandata.

13. Eventuali sospensioni, qualunque ne sia la causa, quando si protraggono per oltre 60 giorni saranno considerate interruzioni.

14. La sola comunicazione di inizio dei lavori, in assenza di interventi, non costituisce valida prova dell'inizio effettivo dei lavori.

15. L'inizio dei lavori idoneo ad impedire la decadenza della Concessione Edilizia sussiste quando le opere intraprese siano tali da manifestare un'effettiva e non fittizia volontà da parte del concessionario di realizzare l'opera assentita, e siano tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato.

16. L'esecuzione dello scavo di sbancamento delle fondazioni non costituisce, comunque, inizio dei lavori se non è preponderante rispetto all'opera da realizzare.

17. In caso di mancata o incompleta comunicazione di inizio dei lavori nei termini di cui ai commi 1 e 2, l'Amministrazione Comunale provvede ad ordinare l'immediata sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione della comunicazione e all'erogazione delle sanzioni amministrative stabilite con delibera della Giunta Comunale.

## **Art. 17**

### Richiesta di punti fissi di allineamento e quote e allacciamenti

1. Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare della concessione edilizia relativa alle opere di urbanizzazione o della delibera di approvazione della Giunta Comunale quali opere pubbliche convenzionate, deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.

2. I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.

3. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare della concessione (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. L'interessato deve apporre appositi picchetti a delimitazione dell'area e del perimetro del fabbricato da costruire e fornire la strumentazione necessaria alle opportune verifiche degli allineamenti e delle quote di livello che saranno operate

dai tecnici comunali. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente alla concessione edilizia o alla delibera G.M..

4. Altresì, nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, il titolare della concessione o dell'attestazione di conformità deve chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. I punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto.

5. Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare della concessione per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica in presenza di opere di urbanizzazione già esistenti, può procedere nei lavori ma non esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se non eseguita in conformità al progetto approvato.

6. Il titolare della concessione o della attestazione di conformità deve presentare domande di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura, qualora tali servizi siano esistenti secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti comunali o delle aziende di servizio. Per gli insediamenti non serviti da pubblica fognatura dovrà essere presentata domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali all'Autorità Competente.

## **Art. 18**

### Adempimenti a fine lavori, collaudi

1. In tutti i casi in cui i lavori riguardino opere rientranti tra quelle di cui all'Art. 220 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraelevazioni ed altre trasformazioni che possono influire sulle condizioni di salubrità degli edifici esistenti), è fatto obbligo al direttore dei lavori di comunicare al comune l'avvenuta copertura dell'edificio. Ai sensi dell'Art.2, secondo comma, del D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, detta comunicazione deve essere indirizzata anche al genio civile ed al collaudatore relativamente alle opere in cemento armato o in conglomerato cementizio.

2. Gli obblighi di cui al comma precedente non sussistono qualora le opere, seppur riconducibili nel novero di quelle di cui all'Art.220 del R.D. 1265/34, non prevedano la realizzazione di nuove coperture o il rifacimento di quelle esistenti.

3. L'avvenuta **fine dei lavori** deve essere comunicata, entro il termine di trenta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, dal titolare della concessione edilizia o dell'attestazione di conformità al comune con le stesse modalità previste per la comunicazione di inizio lavori di cui all'Art.19 comma 1.

4. Contestualmente alla comunicazione di ultimazione dei lavori deve essere depositata "la relazione a struttura ultimata" prevista dall'Art.6 della legge 1086/'71 redatta dal direttore dei lavori anche nel caso in cui siano state impiegate strutture diverse da quelle in conglomerato cementizio armato o in metallo. La relazione è depositata in duplice copia presso il Comune, che ne restituisce copia con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

5. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia di inizio attività o dal rilascio di autorizzazione o concessione edilizia.

6. Quando, per inerzia del titolare della concessione edilizia o dell'attestazione di conformità o degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità

previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'Art. 6 della L. 47/85.

7. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/71 debbono essere sottoposte a collaudo statico.

8. Tutte le opere in muratura nuove od oggetto di ristrutturazione interessanti le strutture portanti devono essere sottoposte agli adempimenti di cui al D.M. 20.11.87.

9. Gli impianti di produzione, adduzione ed uso dell'energia degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) nei casi previsti per legge, normative e regolamenti vigenti in materia, devono essere sottoposti a collaudo o a presentazione della dichiarazione di conformità, ai sensi della Legge 46/90, completa degli elaborati grafici di progetto ove richiesto dalle normative.

10. Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia nei casi specificatamente richiesti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

11. Le visite di collaudo devono essere sempre svolte alla presenza del Direttore dei Lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

12. Il collaudatore nominato attesta, ai sensi della normativa vigente, la conformità del progetto e dell'opera alle prescrizioni relative alle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica di cui alla L. 1086/71; rilascia inoltre la certificazione di conformità e la certificazione di abitabilità o agibilità di cui al successivo Art. 22, fermi restando i controlli di cui al medesimo articolo.

## **Art. 19**

### Certificato di conformità, certificato di abitabilità o agibilità

1. Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto presentato.

La **certificazione di abitabilità o di agibilità** delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:

- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

2. Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal comma precedente, l'agibilità o abitabilità dei locali é attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico-sanitarie. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione, che dovrà essere presentata esclusivamente al Servizio Urbanistica Edilizia Privata che ne verificherà la completezza degli elaborati.

3. Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, il Comune, tramite l'AUSL, può disporre ispezioni al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni.

4. Le ispezioni sono effettuate dall'Ufficio competente, il quale potrà stabilire di eseguirle a campione, procedendo per estrazione a sorte tra tutte le attestazioni di abitabilità/agibilità pervenute per le quali non siano ancora decorsi i 180 giorni dalla presentazione. In caso di ispezioni a campione, l'estrazione sarà effettuata e messa a verbale in sede di commissione edilizia.

## **Art. 20**

## Vigilanza sulle costruzioni e prescrizioni per il cantiere

1. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.
2. Qualora sia constatata, dagli agenti di polizia municipale, dai competenti uffici comunali o da altre forme di controllo adottate, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, l'autorità comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi previsti dalle normative vigenti (Titolo V della L.R. 52/99 e legge 47/85) da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
3. Le opere ed i cantieri sono soggetti al controllo degli organi comunali. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati degli Uffici Comunali muniti di cartellini identificativi e agli organi preposti alla vigilanza ai sensi del D.Lgs. 626/94, per i controlli di loro competenza.
4. Al momento dell'inizio dei lavori, per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di concessione od autorizzazione edilizia e sono soggette al deposito di D.I.A., dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello ben visibile dall'esterno dei lavori di dimensioni proporzionate all'entità del cantiere a partire dalle dimensioni minime di 0,50 x 0,70 a caratteri grandi e marcati indicante:
  - il tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
  - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - data di inizio lavori e termine di validità della concessione edilizia o attestazione di conformità,
  - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
5. Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di opere di lottizzazione o di un'opera che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta un interesse pubblico o presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.
6. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
  - concessione edilizia e relativi elaborati di progetto;
  - denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
  - giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto

dalla L. 1086/71;

- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;

- copia della notifica preliminare di cui all'Art.11 del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, nel caso di cantiere soggetto all'applicazione dello stesso 494/96;

- ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

7. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

8. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli Artt. 12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96.

9. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

10. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

11. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

## **Art. 21**

### Sanzioni

1. In tutti i casi di accertata violazione urbanistico-edilizia, si applicano le **sanzioni amministrative e penali** previste dalle normative vigenti nazionali e/o regionali.

2. Le infrazioni al presente regolamento, ove non già esplicitamente sanzionate da normative nazionali e/o regionali, sono contravvenzionate con specifica sanzione pecuniaria di importo determinato con atto deliberativo della Giunta.

3. Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Funzionario del Servizio può intimare, con atto motivato, che sia provveduto alla risoluzione dell'infrazione contestata entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento.

L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In casi di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le



spese relative a carico del o dei soggetti responsabili.

## **Art. 22**

### Esecuzioni d'ufficio o in danno

1. Per le opere eseguite in assenza di concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali, nonché per le opere eseguite senza attestazione di conformità o in parziale difformità dalla concessione, che non siano state demolite e/o ripristinato lo stato dei luoghi da parte del/i responsabile/i dell'abuso entro i termini stabiliti dall'ingiunzione emanata dall'autorità comunale competente, si procede alle esecuzioni d'ufficio nel rispetto dei termini di legge (Legge 47/'85 e Titolo V della L.R.52/'99).
2. Il Comune potrà comunque ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del/i contravventore/i:
  - delle cautele necessarie nel caso di interruzione dei lavori di cui al comma 12 dell'Art.19;
  - del ripristino delle cose oggetto di servitù pubbliche di cui all'Art.28, distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario;
  - della riproduzione del numero civico di cui all'Art.28;
  - della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, oggetti, tende, etc. eseguite senza autorizzazione e senza il rispetto delle specifiche norme del presente regolamento;
  - del restauro e delle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti prospicienti o visibili da vie o spazi pubblici, che siano in contrasto con il presente regolamento o in condizioni di decadenza per non aver ottemperato agli obblighi di manutenzione;
  - di coloriture ai prospetti ed alle fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici a modifica di coloriture che offendono l'estetica ed il decoro civico di cui all'Art.60;
  - della demolizione o riduzione in conformità di edifici od unità immobiliari abitative dichiarati antigienici dagli organi competenti;
  - dei lavori di consolidamento o demolizione parziale o totale di edifici pericolanti o che minacciano rovina.
3. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio il Sindaco dovrà diffidare il contravventore assegnandogli un congruo termine per provvedervi direttamente. Qualora il contravventore sia ignoto, sarà proceduto nei confronti del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.
4. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco potrà procedere all'esecuzione d'ufficio.
5. L'ufficio tecnico comunale predispose il piano di consistenza delle opere e la valutazione della spesa necessaria per l'esecuzione d'ufficio.
6. La Giunta comunale, sulla base degli elementi forniti dall'ufficio tecnico, individua le opere oggetto di esecuzione d'ufficio, stabilisce la previsione di spesa ed autorizza l'esperimento delle procedure di ricerca dell'impresa alla quale dovranno essere affidati i lavori.
7. I lavori sono affidati a cottimo fiduciario ai sensi dell'Art.144 del Regolamento dei Lavori Pubblici approvato con D.P.R. 554/'99, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee iscritte all'albo nazionale dei costruttori.
8. Per il pagamento dell'impresa esecutrice, il Sindaco emette a carico dei responsabili ingiunzione a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D.

n. 639 del 14/4/1910, oppure effettua la riscossione coattiva con la procedura di cui al D.P.R. n.602 del 29/10/73 (se affidata ai concessionari del servizio di riscossione di cui al D.P.R. n.43 del 28/01/88).

### **Art. 23**

#### Deroghe

1. La facoltà di **deroga** è esercitata dal Comune e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, nel rispetto delle condizioni stabilite dall'Art.35 bis della L.R.5/95:

- può essere concessa per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o generale;

- purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).

2. L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Comune con apposito atto, acquisiti il nulla-osta della Sovrintendenza ai Monumenti e il parere della Commissione Edilizia se dovuti.

3. E' fatta salva la facoltà di deroga da parte del Sindaco quando esercita i poteri conferitigli dall'Art. 38 della L. 142/90 nelle materie oggetto di ordinanze contingibili e urgenti.

### **Art. 24**

#### Diritti comunali, rimborso spese e modelli amministrativi

1. La Giunta Comunale stabilisce la forma e l'entità dei diritti comunali (diritti tecnici e diritti di segreteria) e del rimborso spese per i seguenti servizi:

- rimborso stampati e modulistica predisposta dall'Ufficio Tecnico;

- istruttorie di pratiche edilizie;

- rilascio certificati e copie conformi;

- riproduzioni cartografiche e di strumenti urbanistici vigenti;

- sopralluoghi d'ufficio;

- visura pratiche e ricerche d'archivio;

- supplementi per rilascio urgente.

2. L'Ufficio Tecnico, al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente regolamento, potrà predisporre modelli stampati per tutti i procedimenti ivi indicati. I modelli amministrativi saranno distribuiti presso il servizio competente, previo pagamento di rimborso spese, se dovuto.

3. E' fatto obbligo di adozione dei modelli amministrativi predisposti dall'Ufficio, se approvati con le modalità e le procedure di cui all'Art.9.

## **Capo II**

### **OCCUPAZIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

### **Art. 25**

#### Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, alle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso degli interessati:
  - a) tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
  - b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
  - c) numeri civici;
  - d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
  - e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
  - f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od avvenimenti storici della vita nazionale e/o cittadina;
  - g) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista; qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.
3. Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune.
4. Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo precise norme che verranno impartite dall'Autorità Comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano stati appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.
6. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

## **Art. 26**

### Occupazione del suolo e sottosuolo pubblico

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, che la potrà concedere, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale o della Polizia Municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene e purché lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità, per:
  - a) costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sorgere interamente o parzialmente sul suolo o sottosuolo pubblico;
  - a) creazioni di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
  - b) intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
  - c) aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
  - d) spese pubbliche;
  - e) impianti per servizi pubblici di trasporto;
  - f) canalizzazioni idriche, elettriche, del gas o simili.
2. Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, il Sindaco può fissare il canone annuo o una tantum che il concessionario deve versare al Comune; nonché la modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di concessione.
3. La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si

tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

4. La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire; alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare con tutti gli elementi atti ad individuare la esatta ubicazione nonché tutti i disegni in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

5. Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'Amministrazione Comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

6. Analogamente con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

7. In tal caso, il Sindaco, qualora ritenga di concederla, nel rilasciare la licenza, stabilirà, oltre le norme e le prescrizioni da osservare, il canone di uso e la cauzione e garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che potessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

8. Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nella licenza, il titolare della medesima deve presentare almeno 10 giorni prima della scadenza una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere nuova licenza.

9. Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea o scaduto il termine stabilito nella licenza senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della licenza deve sgombrare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

10. Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolare medesimo, di servirsi degli assiti realizzati sul suolo pubblico, per adibirli alla pubblicità; è però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi ed insegne che riguardano la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito e nei punti che saranno indicati dal Comune.

## **Art. 27**

### **Passi Carrabili**

1. E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

2. Per il loro funzionamento allo scopo di entrare negli stabili o uscirne, deve essere richiesta al Sindaco la costruzione di un apposito passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

3. Il richiedente ha l'obbligo di ripristinare il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso vi deve svolgere.

## **Art. 28**

### **Manomissione del suolo stradale**

1. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici, senza autorizzazione del Sindaco per qualunque ragione ed in particolare per:

a) piantare pali;

b) immettere o restaurare condutture nel sottosuolo;

c) costruire fogne.

2. Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sulla quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

3. Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso; tuttavia il Comune potrà domandare l'esecuzione dei suddetti lavori al titolare dell'autorizzazione.

## **Art. 29**

### Edifici pericolanti

1. Quando un edificio, o una parte di esso, minacci pericolo, il proprietario e gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco, nei termini di cui al 1° comma dell'art.4, e nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari.

2. Il Sindaco ricevuta notizia, che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.

3. Se dalle relative constatazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso, che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.

## **Art. 30**

### Obbligo di manutenzione

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che da ogni parte, in buone condizioni di efficienza di stabilità e decoro; essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario e agli eventuali restauri ogni volta che si manifesta la necessità.

2. In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i progetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici, i muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi ed affissi, alle tinteggiature, alle verniciature, alle docce, canali pluviali.

## **Art. 31**

### Rinvenimento di opere di interesse archeologico storico, artistico

1. Oltre alle prescrizioni dell'Art.43 e seguenti della legge 1.6.1939, n.1089

sull'obbligo della denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico ecc.) il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori.

2. Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

3. Il titolare della licenza e l'assuntore dei lavori sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

## **Art. 32**

### Tutela delle bellezze naturali

1. Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo, oltre quello del presente regolamento.

## **Art. 33**

### Opere di interesse pubblico, monumentale ed ambientale

1. Per i fabbricati, le ville od altre opere aventi carattere storico, artistico ed ambientale, e per i quali sia intervenuta la notificazione di cui all'Art.5 della legge 20.6.1909, n.364 l'esecuzione dei lavori tanto nell'interno quanto all'esterno che modifichino la disposizione di parte di essi e ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure e spostamenti di vani, variazioni di cornici o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili, è subordinata all'osservanza delle disposizioni della legge 1.6.1939 n.1089, avuto anche riguardo all'interesse riflesso nei rapporti dei grossi edifici monumentali o del paesaggio.

2. L'esecuzione di tali opere deve essere autorizzata dal Sindaco o dal Ministero della Pubblica Istruzione.

3. Le domande di autorizzazione devono essere corredate dai tipi particolareggiati di tutte le opere da eseguire per il restauro e per nuove costruzioni.

4. Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al presente articolo, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri, (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture, in alto o basso rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne, od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, s'intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere approvato od in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione del Sindaco e della Soprintendenza ai Monumenti.

5. A tale vincolo sono soggetti anche frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico, anche se infissa od aderente ad edifici non contemplati nel presente articolo.

6. Nel caso di demolizioni o trasferimenti di immobili regolarmente autorizzati, il Sindaco può prescrivere che tali memorie siano conservate in luogo da determinarsi durante l'esecuzione dei lavori, e successivamente siano collocate convenientemente nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

7. Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche

pregio artistico storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte.

8. Indipendentemente dall'avvenuta autorizzazione e dalle prescrizioni ricevute, il proprietario e l'assuntore dei lavori hanno l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti, le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

### **Art. 34**

#### Chioschi

1. I chioschi di ogni specie da collocarsi sia su suolo pubblico che privato, non potranno essere permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

### **Capo III**

## **NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **Art. 35**

#### Osservanza delle Norme e definizioni Urbanistiche ed Edilizie

1. Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista nell'osservanza delle Norme di Attuazione del PRGC, del presente regolamento, nonché nel rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

2. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le seguenti definizioni e si considerano parametri urbanistici quelli espressamente prescritti come tali dalle N.T.A. ai fini dell'attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente.

### **Art. 36**

#### Superficie territoriale (St)

1. E' la superficie, appositamente perimetrata sulle tavole di P.R.G. nelle quali lo stesso si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.), comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

2. La **Superficie territoriale**, sulla quale si applica l'Indice di fabbricabilità territoriale (Ift), deve essere misurata al netto delle zone destinate alla viabilità di PRGC. In sede di pianificazione attuativa potranno essere definite e concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale eventuali rettifiche dei tracciati stradali previsti dal PRGC; in tal caso l'area residua potrà essere computata come superficie territoriale.

### **Art. 37**

#### Superficie fondiaria (Sf)

1. Per **Superficie fondiaria**, sulla quale si applica l'Indice di fabbricabilità fondiaria

(Iff), si intende quella parte di area compresa in zone a destinazione omogenea residua edificatoria, risultante dalla Superficie territoriale (St) ridotta delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e, quando richieste, delle superfici per opere di urbanizzazione secondaria, al lordo delle aree ricadenti in "fascia di rispetto" stradale o ferroviaria esclusivamente per le unità immobiliari esistenti al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

2. Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla Legge Regionale sulle Zone Agricole.

### **Art. 38**

#### Superficie destinata a servizi pubblici (F)

1. E' la superficie delle aree da cedere al Comune destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici.

### **Art. 39**

#### Indice di fabbricabilità territoriale (Ift)

1. Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di Superficie territoriale (St) ed è utilizzato per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte di territorio soggetta a I.U.P..

### **Art. 40**

#### Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff)

1. Esprime il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria (Sf) pertinente; tale superficie è data dall'area del lotto disponibile, escluso ogni rapporto di aree pubbliche. Gli accessi privati sono conteggiati interamente, purché inseriti in zona edificabile, e la loro superficie può essere distribuita ai due lotti frontisti in parti uguali o anche disuguali.
2. Le aree comuni (es. corti a comune) di uso collettivo possono soltanto concorrere alla formazione del lotto minimo, nelle zone ove esso sia prescritto, in misura pari alla quota parte spettante alle singole proprietà aventi titolo; non potranno assolutamente concorrere alla formazione degli indici di fabbricabilità.
3. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree con diversa destinazione d'uso urbanistico; parimenti è inammissibile il trasferimento di volume edificabile fra aree non contermini, anche se con uguale destinazione d'uso urbanistica.

### **Art. 41**

#### Superficie coperta (S.C.)

1. E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali o della struttura portante, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, i porticati e le scale esterne con struttura autonoma.
2. Sono compresi nel calcolo della superficie coperta tutti gli aggetti eccedenti la profondità di ml 1,50 dal muro perimetrale (le terrazze, le gronde, le scale esterne aperte, gli sbalzi ornamentali, etc.).



3. I porticati, le logge e i pilotis saranno computati per l'intera superficie, mentre restano escluse le pensiline, i pergolati ed i gazebo nei limiti indicati all'Art.62.
4. Nel caso di edifici non residenziali e non agricoli saranno computate nella superficie coperta le pensiline superiori a ml.2,50 per la sola parte eccedente tale misura.
5. Le parti sotterranee degli edifici non sono computate nella superficie coperta.

## **Art. 42**

### Volume del fabbricato (V)

1. Il **volume** è il prodotto della superficie coperta per l'altezza di riferimento del fabbricato, o la sommatoria dei prodotti delle superfici coperte dei vari corpi di altezza diversa per le relative altezze. Per tutto quanto non specificato valgono le indicazioni dell'Art.50.

## **Art. 43**

### Altezza del fabbricato (H)

1. L'**altezza** di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento: in alto:

- la linea d'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura piana o inclinata lato gronda, (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili); nei casi di copertura ad un'unica falda si assume quale linea d'intersezione quella corrispondente al lato più alto;

in basso:

- la quota del marciapiede prevista nell'urbanizzazione ed assegnata dai competenti uffici comunali (nelle aree di nuovo impianto);
- la minima quota del marciapiede in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).

2. Per i casi di cui sopra è ammessa la facoltà di variare il piano di campagna di 50 cm. in più o meno (eccetto diverse quote previste nei piani attuativi) quando nel progetto sia prevista la modifica dei profili altimetrici per motivi di sicurezza idraulica, di inserimento ambientale ed architettonici; qualora, il terreno del fabbricato costruendo presenti andamenti altimetrici disomogenei rispetto alla quota di riferimento, al fine esclusivo di raccordare l'intervento a tali quote (marciapiedi nelle aree già urbanizzate, o viabilità), potranno essere valutate variazioni del piano di campagna anche superiori ai 50 cm.

3. Se il fabbricato presenta un'articolazione volumetrica che dà luogo a valori diversi dell'altezza si assume come altezza del fabbricato ai fini della verifica dell'altezza massima realizzabile, il massimo dei valori; ciò vale anche agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi dal perimetro dei fabbricati.

4. Qualora un edificio presenti un solo fronte con altezza superiore a quella consentita e tale maggiore dimensione derivi dalla presenza di un piano interrato o seminterrato ad uso pertinenziale, sarà da ritenersi comunque conforme.

5. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati:

- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml.1,50;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;

- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

6. Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 35% ed impostata alla quota di cui al comma "1".

7. In tutto il territorio comunale, l'altezza massima di ciascun fronte degli edifici non può superare quella prescritta dalle NTA del PRGC per ciascuna singola zona omogenea, (eccetto quanto previsto al comma 4).

## **Art. 44**

### Rapporto di copertura (Rc)

1. E' il rapporto massimo di copertura, misurato in percentuale, tra la Superficie coperta (S.C.) e la Superficie fondiaria (Sf), riferito a tutte le opere edificate escluso quelle specificate al comma 2.

2. Non è ammesso il trasferimento di superficie edificabile fra aree con diversa destinazione d'uso urbanistico; parimenti è inammissibile il trasferimento di superficie edificabile fra aree non contermini, anche se con uguale destinazione d'uso urbanistica.

## **Art. 45**

### Superficie Utile Abitabile (S.u.a.), Superficie non residenziale (S.n.r.) e Superficie complessiva (S.c.)

1. La **Superficie utile abitabile** (s.u.a.) è definita come la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne (dal gradino di partenza al gradino di arrivo al piano superiore), di logge e di balconi.

2. La **Superficie non residenziale** (s.n.r.) è definita come la superficie per servizi ed accessori riguardante:

- cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso o porticati liberi;
- logge e balconi.

3. La **Superficie complessiva** (s.c.) è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

## **Art. 46**

### Sagoma dell'edificio

1. La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici od urbanistici.

2. La **sagoma geometrica** di una costruzione è il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte, finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, oggetti di gronda, abbaini, pensiline e volumi tecnici.

3. La **sagoma urbanistica** di una costruzione è il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico: altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente, secondo quanto previsto dal presente regolamento.
4. Non concorre alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dal P.R.G) la sola porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima.

## **Art. 47**

### Calcolo dei Volumi

1. Il **volume** di un fabbricato viene misurato vuoto per pieno ed è risultante dal prodotto della superficie coperta - calcolata ai sensi dell'Art.44 - per l'altezza del fabbricato - determinata secondo le modalità dell'Art.46 - salvo quanto indicato di seguito.
2. Nel caso che il fabbricato non presenti altezza costante su tutti i fronti, le altezze da considerarsi ai fini della determinazione del volume saranno determinate dalla media ponderale delle altezze di ciascun fronte.
3. Qualora il piano sottotetto abbia un'altezza media interna superiore a ml. 1.60, il volume del fabbricato sarà dato dalla media tra l'altezza al colmo e all'intradosso della copertura così come indicato nell'Art.46, comma 1;
4. Nel caso di fabbricati il cui tetto sia ad unica falda, il volume verrà determinato dalla media delle altezze dell'intradosso di copertura .
5. Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani, il suo volume sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici di ciascun piano per le rispettive altezze.
6. Il volume dovrà **comprendere** la cubatura relativa:
  - a) ai balconi coperti e circondati da pareti (bowindows) ed alle costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione (cucine, bagni, etc.);
  - b) a tutti i volumi accessori (es. logge, balconi, porticati, ecc.), riconducibili a parallelepipedi, che siano aperti su un solo lato e chiusi su 5 lati;
  - c) alle scale esterne coperte e scoperte aggettanti oltre ml. 1.50 dal fabbricato o dotate di struttura autonoma, calcolato come prodotto dell'intera superficie coperta per l'altezza misurata all'intradosso della copertura dell'ultimo piano raggiunto;
  - d) alle parti di edificio a pilotis che saranno computate per 1/2 del volume vuoto per pieno.
7. Saranno computati al 50% tutti i volumi accessori che siano chiusi su 4 lati ed aperti su 2 lati;
8. Saranno invece **esclusi** dal conteggio:
  - a) tutti i volumi accessori che siano chiusi su tre lati ed aperti sugli altri tre lati;
  - b) le scale esterne scoperte ad unica rampa adiacente al fabbricato di larghezza inferiore o uguale a ml. 1.50, nonché le rampe facenti parte delle sistemazioni esterne del lotto di collegamento al piano rialzato o interrato;
  - c) le pensiline, i gazebi ed i pergolati;
  - d) i locali per servizi, in tutto o in parte interrati (si considerano comunque in questa fattispecie quelli interrati per almeno i 2/3 della loro altezza interna) ove non eccedano il 50% del volume dell'intera parte fuori terra, calcolati come risulta nello schema allegato; qualora superino tale percentuale detti volumi saranno computati per la sola parte eccedente;

e) i volumi tecnici dei vani extra corsa degli ascensori e/o montacarichi e degli impianti di sollevamento d'acqua;

f) i volumi tecnici quali centraline elettriche, termiche, di condizionamento dell'aria, vani tecnici ascensore e silos purché non superino la misura massima di 18 mc. per annessi agli edifici ad uso residenziale (per ogni u.i.u.) e di 40 mc. per annessi ad edifici ad uso produttivo (per ogni u.i.u.), con l'unica eccezione dei silos. Qualora superino le misure massime consentite sarà conteggiato solamente il volume in eccedenza;

g) la costruzione di forni e legnaie realizzati in unico corpo di fabbrica con superficie coperta inferiore a mq.10,00 ed altezza in gronda non superiore a ml.2,50.

La realizzazione di tali volumi dovrà obbligatoriamente armonizzarsi con il contesto edificato circostante ed escludere in modo perentorio materiali di tipo precario: a tal uopo l'U.T.C. valuterà caso per caso il corretto inserimento ambientale e, ove sia ritenuto necessario, non accetterà la realizzazione delle pertinenze in oggetto;

h) il volume da destinare ad autorimessa realizzato in applicazione della L.122/89, per i soli edifici esistenti, individuato da:

- una superficie interna (ottenuta dal rapporto di 1mq./10mc.) comunque non superiore a mq.40,00 per u.i.u. qualora l'accessorio venga realizzato fuori terra;
- una superficie interna anche superiore a mq.40,00 per u.i.u. (purché si rispetti il rapporto di 1mq./10mc.) qualora l'accessorio sia realizzato completamente interrato.
- un'altezza in gronda misurata all'intradosso della copertura, non superiore a ml.2,50; per motivi di ordine estetico, ed al fine di un migliore inserimento delle nuove edificazioni nel contesto urbanistico ed edilizio esistente, possono comunque essere accettate soluzioni tecniche diverse, che siano validamente giustificate.

## **Art. 48**

### Distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati e dai corsi d'acqua

1. Si definiscono zone di distacco le aree che per le prescrizioni di zona debbono essere interposte tra i fabbricati in modo che essi risultino completamente isolati uno dall'altro: esse vengono determinate stabilendo la distanza delle costruzioni dai confini di proprietà.

2. Per **distanza minima di un edificio dal confine** si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il confine della proprietà, ortogonalmente al confine stesso, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore o uguale a ml.1,50:

a) in tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla zona urbanistica di intervento, le nuove edificazioni dovranno osservare le distanze minime dai confini di proprietà di ml.5,00 (pari alla metà della distanza prevista tra edifici) salvo diverse previsioni di PRGC o il rispetto di distanze superiori previste dal nuovo codice della strada. Le scale esterne, i balconi aperti e le terrazze potranno essere realizzati ad una distanza inferiore a ml.5,00 dai confini, purché rispettino il limite di ml.3,50 dai confini stessi;

b) per le costruzioni esistenti a distanza inferiore di 5 ml. dal confine, potrà essere consentita la sopraelevazione nel rispetto degli allineamenti prevalenti esistenti, a condizione che siano verificate le distanze minime tra pareti finestrate antistanti previste dall'Art.9 del D.M. 1444/68 (minimo 10 ml.);

c) nuove costruzioni o ampliamenti al P.T. a distanza inferiore di ml.5,00 dal confine

di proprietà potranno essere consentite in casi particolari a condizione che venga stipulata una convenzione (o atto di assenso) con il proprietario del fondo finitimo, con l'impegno di entrambi a rispettare in ogni caso le distanze di cui all'Art.9 del D.M. 1444/68;

d) le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche, ma potranno essere realizzate anche sul confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altri interrati esistenti;

- quando non vi siano fabbricati fuori terra sui lotti di altra proprietà a distanza inferiore di 5 m.

In tutti gli altri casi, la distanza del volume interrato rispetto a fabbricati esistenti di altra proprietà (entro e fuori terra) non potrà essere inferiore a ml 5,00.

3. Per **distanza dalla strada** si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e degli elementi decorativi di sporgenza minore o uguale a ml.1,50) ed il ciglio della strada, come definito all'Art.2 del D.M. 1.4.68 e dal Nuovo Codice della Strada. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

4. Per **distanza tra edifici** si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato di un fabbricato e l'edificio prospiciente, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore o uguale a ml.1,50.

Le distanze tra fabbricati sono stabilite secondo quanto indicato dal D.M. 02.04.68 che prescrive in caso di edificazione, con eccezione delle zone omogenee A, distanze minime assolute di ml.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate.

Si considerano "pareti finestrate" tutte quelle che presentano finestre o porte-finestre di locali comunque abitabili/agibili; non costituiscono invece "pareti finestrate" quelle che presentano portoncini di ingresso principale (non computabili ai fini della verifica del rapporto di superfici illuminanti), porte di vani scale, di cantine ed autorimesse purché gli infissi siano totalmente realizzati in materiale non trasparente.

L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni, o tra articolazioni dello stesso corpo di fabbrica, le cui pareti finestrate si fronteggino anche solo in parte.

Non sono considerati pareti finestrate antistanti, tutti i casi in cui la proiezione del prolungamento dei due piani di riferimento delle facciate forma un angolo superiore od uguale a 90°.

Il rispetto della distanza tra pareti finestrate non è dovuto, quando le costruzioni anche realizzate su lati opposti al confine di proprietà, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.

Non sono da considerare al fine delle anzidette distanze, le modeste costruzioni esistenti destinate ad usi accessori di altezza massima in gronda non superiore a ml.2,50, purché non vengano realizzate aperture nel tratto di parete corrispondente alla proiezione ortogonale del volume accessorio.

Nel caso di due pareti fronteggianti entrambe non finestrate, si applicano esclusivamente le norme del Codice Civile.

5. Per **distanza dai corsi d'acqua** s'intende la misura, espressa in metri e frazione di metro, effettuata sul piano orizzontale, del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi di sporgenza minore o uguale a ml.1,50) ed il piede esterno dell'argine, o, mancanza dal ciglio di sponda, inteso come la linea originata dal cambio

di pendenza del piano di campagna fino al pelo dell'acqua.

Nei casi di corsi d'acqua arginati valgono le disposizioni vigenti in materia (T.U. n. 523 del 1904). Nei casi di corsi d'acqua classificati dal P.I.T. approvato con D.C.R.T. n.12/00 valgono le disposizioni in essa contenute.

Per tutti i corsi d'acqua appartenenti al demanio pubblico, la distanza minima da osservarsi dal ciglio non deve essere inferiore a ml.4,00 per le recinzioni, siepi, piantagioni ecc., e ml.10,00 per i fabbricati ivi comprese le serre, anche stagionali.

In prossimità di un corso d'acqua coperto o tombato, dovrà comunque essere osservata la distanza minima di ml 4,00 dal preesistente ciglio per la nuova edificazione di fabbricati, mentre potranno essere autorizzate a distanza inferiore modeste opere pertinenziali, previa presentazione di atto unilaterale d'obbligo (registrato e trascritto) con l'impegno alla demolizione dell'opera in caso di riapertura del corso d'acqua.

Per i fabbricati esistenti, escluso le trasformazioni di accessori e pertinenze, costruiti a distanza inferiore a ml.4,00 dai corsi d'acqua, sono consentite solo sopraelevazioni nel rispetto della normativa vigente.

E' consentito variare la direzione di un corso d'acqua nei casi in cui rappresenti un miglioramento per lo scorrimento del medesimo.

Per quanto riguarda le opere di ampliamento, arginatura, copertura e tombamento dei corsi d'acqua in genere dovranno essere osservate le disposizioni della D.C.R. del 29.12.1994 n. 18 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutti gli interventi sopra citati dovranno comunque acquisire il parere dell'Ente gestore del fosso, in assenza di questo degli Uffici Comunali e dal Genio Civile di Lucca.

La copertura o il tombamento di corsi d'acqua in genere sono di norma consentiti nei casi in cui sia necessario realizzare passi carrabili (max. 5 metri) o pedonali, ampliare viabilità comunali ed effettuare altri interventi di pubblica utilità. L'intervento dovrà essere supportato da un idoneo calcolo idraulico.

## **Art. 49**

### Aree a corredo degli edifici

1. Nella progettazione su aree di qualsiasi natura e tipo (siano esse libere o già parzialmente edificate) si dovrà prevedere un'adeguata sistemazione degli spazi di resede con particolare riferimento ai seguenti elementi.

2. **Aree a verde:** tali spazi dovranno essere effettivamente sistemati a prato (con esclusione di vialetti e percorsi pedonali) con individuazione di adeguate alberature, piantumazioni ed arredi da giardino che li rendano concretamente utilizzabili allo scopo. Non saranno considerate e computate come "aree a verde" quelle che per le esigue dimensioni e la loro frammentazione risulteranno di fatto assolutamente non fruibili. La percentuale di aree da destinare a verde effettivamente utilizzabile in ogni tipo di intervento edilizio è, sul tutto il territorio comunale, pari al 25% della superficie fondiaria del lotto. Le norme di P.R.G. stabiliscono per ogni singola zona, la percentuale di verde che deve essere piantumata.

3. **Aree permeabili:** è definita "superficie permeabile" ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto.

4. **Aree destinate a parcheggi:** si considerano "parcheggi" tutti gli spazi destinati

alla sosta degli automezzi, quali che siano la loro tipologia e collocazione:

- autorimesse singole o collettive;
- posti auto coperti o schermati o scoperti;
- autosilo o ricoveri meccanizzati.

I posti auto devono essere accessibili singolarmente e devono essere altresì verificati adeguati e confortevoli spazi di manovra; saranno quindi non ritenuti validi i seguenti stalli di parcheggio:

- quelli individuati direttamente sul fronte prospiciente la viabilità pubblica o di uso pubblico, eccetto le strade a fondo chiuso, per cui immettendosi in strada i veicoli la occupino in fase di manovra;
- quelli che impediscono l'ingresso o l'uscita di altri mezzi, anche se di pertinenza alla medesima unità immobiliare;
- quelli individuati sulle rampe di accesso alle autorimesse qualora la rampa abbia una pendenza superiore al 10%;

Le dimensioni minime di un posto auto sono stabilite in:

- ml.2,50x5,00 qualora esso sia scoperto, coperto da tettoia o interno in autorimessa multipla; larghezza ridotta fino a ml 2,30 potrà essere autorizzata solo in presenza di adeguati spazi di manovra, di ampie corsie di distribuzione od orientamento "a lisca di pesce";

- in ml.3,00x5,00 interno ad autorimessa singola;

- per gli spazi di parcheggio riservati ai portatori di handicap valgono le prescrizioni di cui alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

Le rampe di accesso alle autorimesse e/o posti auto devono avere le seguenti caratteristiche:

- non devono avere una pendenza superiore al 20%;
- devono essere arretrate rispetto al filo stradale di almeno 5.00 ml.

Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o ristrutturazione, dovranno avere una superficie non inferiore a quella prescritta dalla Legge n.122/89 (1mq./10mc).

Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere considerati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

**5. Marciapiedi:** indipendentemente dalla realizzazione o meno di marciapiede intorno all'intero perimetro dei fabbricati, l'area della larghezza minima di ml.1,00 dall'edificio, non è computabile ai fini delle verifiche e delle localizzazioni degli spazi di verde e/o parcheggio, eccetto l'area di manovra necessaria per l'accesso a posti auto interni, al piano terra o interrato dell'edificio.

## **Art. 50**

### Strade private ed accessi

1. Si definiscono **strade private di uso pubblico:**

- tutte le strade comprese nelle zone sottoposte ad I.U.P dal piano regolatore generale fino a quando l'A.C. non le acquisisca al patrimonio comunale;
- le altre strade interne a zone edificabili di saturazione che distribuiscano più di un lotto.

2. Si considerano **accessi privati** le strade realizzate per garantire l'accesso ad unico lotto edificabile in zone di saturazione, non aperte al pubblico transito.

3. L'esecuzione di strade od accessi privati promossa su iniziativa privata deve essere comunque autorizzata dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle modalità esecutive e garanzie stabilite nei commi seguenti.

4. Le strade private dovranno:

a) essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente ed al futuro sviluppo di detta rete, previsto dal P.R.G. o da piani attuativi, in riferimento a direzione, altezza del piano stradale, fognatura, marciapiedi e sovrastrutture;

b) avere larghezza proporzionata agli edifici che vi dovranno prospettare ed al traffico che dovrà svolgersi;

c) essere costituite, in ogni caso, da almeno due corsie della larghezza minima di 2,50 ml. cadauna, dotate, in riferimento ai lotti e alle destinazioni d'uso previste, di marciapiede sui due lati o su almeno un lato delle stesse (da concordarsi con l'Ufficio Tecnico), della larghezza complessiva di 1,50 ml., con idonee rampe per disabili di pendenza non superiore all'8% previste in corrispondenza di ogni attraversamento pedonale;

d) avere la carreggiata realizzata su idonea massicciata costituita da materiale arido di grossa pezzatura per almeno 40 cm, con sovrastante riporto di stabilizzato per circa cm.10 e successiva pavimentazione in conglomerato bituminoso BINDER 0/10 per uno spessore di circa cm.8 rullato ed eventuale manto di usura dello spessore di almeno cm.3;

e) i marciapiedi, ove previsti, dovranno essere realizzati mediante un bordo esterno costituito da una lista in pietra od un cordolo in conglomerato cementizio prefabbricato o similari, avente un'altezza fuori dal piano viario di circa 15 cm; si dovrà provvedere alla realizzazione di un idoneo massetto armato con rete elettrosaldata per predisporre il piano di posa della sovrastante pavimentazione in conglomerato bituminoso od altri materiali, concordati con l'U.T.C., con zanella longitudinale ad uno o doppio petto necessaria al convogliamento delle acque meteoriche nelle opportune caditoie installate ad una distanza massima di ml.20,00 l'una dall'altra su ogni lato della carreggiata, raccordate alla fognatura disposta sul centro-strada che sarà dimensionata e strutturata in base alle esigenze di smaltimento rilevate.

f) Il tutto dovrà essere uniformato ai tipi ed alle dimensioni adottate dal Comune nelle più recenti costruzioni, attenendosi alle norme, prescrizioni e condizioni esistenti nel capitolato di appalto per opere stradali in vigore al momento del rilascio di idonea C.E. ed alle disposizioni che saranno impartite dall'U.T.C.

5. In particolare le fogne stradali dovranno avere sezione ovoidale, circolare o mista ed essere realizzate in gres, PVC o cemento a seconda di quanto impartito dall'U.T.C. ed in conformità con le vigenti disposizioni, posate su letto di sabbia di fiume, disponendone il livello in maniera tale da avere una pendenza sufficiente per un facile smaltimento delle acque bianche che ricevono, rinfiancate sempre con sabbia od in conglomerato cementizio qualora si ritenga necessario; dovranno essere previsti ogni ml.30,00 dei pozzetti di ispezione di idonee dimensioni dotati di relativo chiusino in ghisa sferoidale carrabile.

6. La profondità minima da tenere durante la posa delle tubazioni dovrà essere garantita da almeno cm.60 fra il piano viario e la testa del tubo.

7. Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'U.T.C., come per gli altri servizi (acquedotto, fognatura, rete telefonica, rete elettrica, metanodotto) dovrà far riferimento ai regolamenti



delle varie Aziende erogatrici.

8. Gli accessi privati dovranno avere larghezza proporzionata al fabbricato ed al numero delle unità immobiliari previste ed agli spazi di manovra necessari per disimpegnare i posti auto; dovranno essere chiuse al traffico mediante recinzione con passo carrabile e cancello dotato di apertura automatica in caso di impossibilità di arretrare l'accesso rispetto al limite della carreggiata stradale pubblica della profondità di almeno ml.5,00.

## **Art. 51**

### Spazi Pubblici destinati a verde, parcheggi ed aree per la raccolta dei rifiuti

1. Nella pianificazione urbanistica di dettaglio dovranno essere individuati e progettati a livello di massima, nel rispetto delle quantità stabilite nelle norme di P.R.G. e degli standard di legge, gli spazi da destinarsi al verde pubblico e ai parcheggi pubblici, tenendo conto dei criteri e dei parametri indicati nei commi seguenti.

2. Criteri per la progettazione delle **aree a verde pubblico**:

- la localizzazione del verde dovrà garantire la massima fruibilità pubblica, con facilità di accesso, di sosta e di visibilità, evitando il carattere di pertinenza privata o di spazio chiuso "di corte";

- lo spazio può essere progettato per funzioni di sosta e/o di percorso; in caso di percorso questo dovrà garantire larghezze adeguate rispetto agli edifici prospicienti ed idonee schermature verdi a protezione degli spazi privati;

- le recinzioni e gli accessi pedonali ai lotti privati eventualmente serviti dal verde pubblico dovranno essere disciplinati nel piano attuativo in modo da ottenere una definizione omogenea dello spazio;

- l'edificazione sui lotti prospicienti il verde pubblico non potrà avvenire a distanza inferiore ai 5,00 ml, eccetto eventuali deroghe per giustificati motivi;

- non saranno computabili ai fini del soddisfacimento degli standard gli spazi residuali di esigue dimensioni quali aiuole, fasce lungo strada, alberature a filari, etc.;

- nel progetto di massima dovranno essere definiti numero, localizzazione e qualità delle specie arboree.

3. Parametri e criteri per la progettazione delle **aree a parcheggio pubblico**:

- gli stalli per posto auto non potranno avere dimensione inferiore a ml 2,50 x 5,00 se paralleli o perpendicolari alla viabilità;

- i parcheggi "a pettine" lungo strada potranno essere autorizzati solo su viabilità a fondo chiuso a servizio dei lotti o su viabilità di esclusivo interesse di quartiere; in tal caso dovrà essere garantita la continuità del marciapiede in posizione arretrata rispetto ai posti auto;

- dovrà essere verificato il rapporto tra numero di posti auto e numero delle unità immobiliari residenziali previste di 1 a 2 (es. 1 posto auto ogni due alloggi);

- di norma dovrà essere rispettato lo schema tipo dei parcheggi pubblici di cui agli allegati delle N.T.A. del P.R.G., eccetto casi particolari che saranno valutati in sede di commissione urbanistica;

- il parcheggio dovrà prevedere l'inserimento di filari alberati.

4. Parametri e criteri per la progettazione delle **aree per la raccolta dei rifiuti**:

- zone omogenee "D": per ogni singolo edificio dovrà essere prevista ed individuata un'apposita area destinata alla raccolta dei rifiuti secondo le normative vigenti in materia;

- zone omogenee "C": dovranno essere previste ed individuate apposite aree destinate alla raccolta dei rifiuti, della profondità minima di ml.2,00 con le caratteristiche contenute nel vigente Codice della Strada e Regolamento Comunale per la Raccolta e lo Smaltimento dei Rifiuti.

## **Art. 52**

Interventi Urbanistici Preventivi: definizione, I.U.P. obbligatori e d'ufficio.

1. Gli strumenti di attuazione del Piano Regolatore Generale si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi diretti. L'Intervento Urbanistico Preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio ed una programmazione delle operazioni intermedia fra il P.R.G. e l'intervento diretto, si applica obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale opportunamente delimitate negli elaborati cartografici, secondo quanto previsto dalle norme di P.R.G. e dalle seguenti norme.
2. I Piani di Intervento Preventivo di iniziativa pubblica sono:
  - a) piani particolareggiati di esecuzione di cui all'Art.13 della L.17.8.1942 n.1150;
  - b) piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare di cui alla L.18.4.1962 n.167, e successive modifiche ed integrazioni, compresi quelli di cui all'Art. 51 della L.22.10.1971 n.865;
  - c) piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'Art.27 della L.22.10.1971 n.865;
  - d) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.28 della L. 5.8.1978 n.457, e all'Art.9 della L.R. 21.5.1980 n. 59;
  - e) piani di lottizzazione d'ufficio ai sensi dell'ultimo comma dell'Art.8 della L.6.8.1967 n.765.
3. I Piani di Intervento Preventivo di iniziativa privata sono:
  - a) piani di lottizzazione convenzionata di cui all'Art.8 della L.6.8.1967 n.765;
  - b) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.30 della L.5.8.1978 n.457, e all'Art.9 della L.R.21.5.1980 n.59.
4. Quando l'intervento preventivo è attuato su iniziativa privata, tutti i proprietari degli immobili e delle aree ricadenti all'interno della zona interessata ad esso devono dimostrare la propria adesione; in caso di mancata adesione totale, quando sia documentato il disinteresse dei dissenzienti all'iniziativa, l'intervento preventivo può essere attuato (purché l'adesione interessi almeno il 75% del comparto individuato dal PRG) limitatamente alle proprietà che hanno dimostrato di aderire all'iniziativa. In tal caso la proposta di I.U.P. dovrà tener conto del possibile futuro utilizzo ed attuazione delle aree escluse.
5. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di invitare i proprietari delle aree soggette ad Intervento Urbanistico Preventivo individuate dal Piano regolatore vigente, a presentare entro un congruo termine di tempo un progetto di lottizzazione convenzionata o un piano di recupero delle aree stesse.
6. Se i proprietari non aderiscono all'invito e/o in caso di mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano attuativo ai sensi dell'Art.28 della Legge 1150/42 (e successive modifiche ed integrazioni).
7. Il piano di lottizzazione o di recupero compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo. Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari, salvo che l'Amministrazione Comunale non riconosca un prevalente interesse pubblico

all'iniziativa.

8. Nel caso che i proprietari manifestino disaccordo, o non dichiarino di accettare ed attuare il piano attuativo compilato d'ufficio, il Consiglio Comunale ha facoltà di variare il progetto in conformità alle loro richieste oppure procedere all'espropriazione delle aree da lottizzare o dei fabbricati e/o delle aree di pertinenza da recuperare, in tutto o in parte.

9. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente regolamento.

### **Art. 53**

#### **Domanda di I.U.P., proposta di contestuale variante al P.R.G. e procedura di approvazione**

1. La domanda di intervento urbanistico preventivo, corredata dagli elaborati e dai documenti previsti dalle normative vigenti ed in conformità all'elenco di cui al comma seguente, deve essere indirizzata al Sindaco compilando in tutte le sue parti apposita cartellina predisposta e rilasciata dal Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune, nel rispetto delle norme in materia di bollo e previo pagamento dei diritti comunali. Le domande devono essere firmate dal soggetto legittimato di cui all'Art.5 e tutti gli eventuali cointestatari, dal tecnico progettista abilitato in materia ed eventuali coprogettisti specificando per ciascuno l'ambito delle rispettive competenze.
2. La modulistica necessaria per la presentazione della domanda o di eventuali richieste preliminari, nonché l'elenco della documentazione e degli elaborati progettuali da allegare alle stesse, è predisposto dall'ufficio Urbanistica/Edilizia privata, approvato con provvedimento del Responsabile del predetto ufficio e reso noto.
3. La domanda di I.U.P. deve essere presentata esclusivamente al Servizio Urbanistica-Edilizia Privata del Comune. Il tecnico istruttore, accertata la completezza formale della pratica in riferimento alla documentazione prescritta come essenziale, rilascia attestato di "Pratica Completa" e contestuale comunicazione del nominativo del Responsabile del Procedimento ai sensi degli Artt. 4 e 5 della Legge 241/90.
4. Nel caso in cui l'I.U.P. proponga contestuale variante al P.R.G., che non comporti riduzione della dotazione complessiva di standards e nei limiti dei casi previsti al comma 2 dell'Art.40 della L.R. 5/95, dovrà essere presentata una richiesta preliminare al Sindaco corredata da documentazione minima ed elaborati grafici che evidenzino in maniera chiara le modifiche proposte in variante al P.R.G. in funzione dell'intervento descritto a livello planivolumetrico.
5. Le richieste preliminari, purché complete degli elaborati previsti dallo specifico elenco disponibile presso il Servizio Urbanistica/Edilizia Privata, sono esaminate dall'Ufficio e sottoposte al parere della Commissione Consiliare Permanente, convocata entro 30 giorni dalla presentazione. L'esito dell'esame della richiesta preliminare è comunicato al richiedente il quale potrà successivamente presentare domanda di I.U.P. conformemente ai contenuti ed alle indicazioni dell'esito stesso.
6. L'istruttoria delle domande di I.U.P. si svolge secondo l'ordine di presentazione, ma con priorità per le lottizzazioni a destinazione produttiva ed i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.
7. La domanda è esaminata dall'Ufficio entro 60 giorni dalla presentazione che in tale termine richiede eventuali integrazioni. Il progetto del piano attuativo è sottoposto

al parere della Commissione Urbanistica, la quale si esprime in maniera definitiva entro 120 giorni dalla presentazione della domanda, purché il richiedente produca le eventuali integrazioni nei termini assegnati dal Responsabile del Procedimento.

8. Quando la proposta del piano attuativo presenti difformità rispetto alle norme vigenti o il giudizio di merito dei predetti organismi, debitamente motivato nell'interesse della pubblica amministrazione, sia negativo, il responsabile del procedimento respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato. Quando invece la lottizzazione risulti conforme alle norme l'istruttoria si conclude con la proposta di adozione del piano attuativo al Consiglio Comunale entro il termine di 150 giorni dalla data di presentazione della domanda (esclusi eventuali ritardi dovuti alla presentazione intempestiva delle integrazioni).

9. I piani attuativi sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni della L.R. 5/95. Una volta pubblicata sul B.U.R.T. l'approvazione dell'I.U.P. si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

## **Art. 54**

### Convenzione Urbanistica e Norme Tecniche di Attuazione dell'I.U.P.

1. Qualora l'I.U.P. preveda la cessione di aree al Comune o la nuova realizzazione o l'adeguamento di opere di urbanizzazione, la bozza di convenzione è documento essenziale per l'atto deliberativo di adozione e di approvazione dell'I.U.P..

2. L'efficacia del piano attuativo è subordinata alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente con la quale sia prevista:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P. dal Piano Regolatore Generale;

b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P dal Piano Regolatore Generale;

c) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione fino a quando tali opere non vengano acquisite dal Comune in base alla convenzione stessa;

d) la eventuale cessione gratuita di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P dal Piano Regolatore Generale;

e) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione ed eventuali penalità previste all'Art.59 comma 4;

f) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la Tesoreria comunale o mediante polizza fideiussoria vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;

g) eventuali modalità per lo svincolo parziale della cauzione come previsto all'Art.59 comma 5;

h) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio;

i) rimborso dei diritti per le eventuali spese di collaudo in corso d'opera e per le operazioni di collaudo finali delle opere di urbanizzazione eseguite d'ufficio o da tecnico nominato dall'amministrazione comunale.

3. Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.
4. Nel caso in cui l'I.U.P. includa nel progetto di intervento opere pubbliche previste dal Piano Regolatore Generale (aree esterne alla zona sottoposta ad I.U.P. dallo stesso P.R.G.), la convenzione dovrà dettagliatamente prevedere le modalità per:
  - a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P. dal piano regolatore generale;
  - b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P. dal Piano Regolatore Generale;
  - c) la eventuale cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria individuate all'interno della zona sottoposta a I.U.P. dal Piano Regolatore Generale;
5. La cessione e la realizzazione delle opere pubbliche previste dal Piano Regolatore Generale per iniziativa privata, purché preventivamente accordata con l'A.C., viene di norma scomputata degli oneri dovuti al Comune per le urbanizzazioni. In tali casi il valore delle aree da cedere sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione ed applicata relativa percentuale di scomputo per le opere realizzate in riferimento alle tabelle vigenti approvate con il Regolamento degli oneri.
6. Sono fatti salvi casi particolari, ove le aree di espansione risultano inserite in zone già parzialmente o totalmente urbanizzate e le opere di urbanizzazione proposte di iniziativa privata sono finalizzate all'esclusivo servizio ed utilità delle aree della lottizzazione senza concorrere all'integrazione con l'edificato circostante al fine di risolvere eventuali problemi o migliorare la funzionalità o gli standards della zona. Su tali casi il Consiglio Comunale deciderà in merito all'applicazione (parziale o nulla) degli scomputi degli oneri, in funzione del grado di riconoscibilità di utilità pubblica generalizzata delle opere di urbanizzazione proposte dall'intervento.
7. Altresì, in caso che si rilevi un interesse pubblico prioritario per l'attuazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G. e proposte dal privato, l'A.C. può convenire le modalità della cessione delle aree e realizzare le opere con intervento pubblico diretto.
8. Nell'atto di convenzione è stabilita l'eventuale percentuale di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con riferimento alla natura, alla tipologia delle opere proposte dall'I.U.P. e alla valutazione di utilità pubblica ad esse accordata da parte dell'Amministrazione Comunale come indicato nei commi precedenti e nel Regolamento Comunale degli Oneri di Urbanizzazione.
9. Altresì, le Norme Tecniche di Attuazione dell'I.U.P., costituiscono documento essenziale per l'atto deliberativo di adozione e di approvazione, in tutti i casi eccetto i piani attuativi di unità minime di intervento ove il progetto è sviluppato e definito fino alla scala edilizia.
10. Le Norme Tecniche di attuazione dell'I.U.P. devono dettagliatamente contenere i seguenti dati di fatto e di progetto:
  - a) superficie d'intervento;
  - b) superficie territoriale "St" (qualora l'intervento comprenda zone omogenee a destinazione diversa, va specificata la "St" relativa a ciascuna zona omogenea);
  - c) superficie fondiaria "Sf";
  - d) superficie fondiaria "Sf" di ciascun lotto o unità minima di intervento, riportata secondo l'ordine indicato nella planimetria di progetto;
  - e) superficie utile "Su" e/o volume "V" totali esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;

- f) superficie utile "Su" e/o volume "V" esistenti nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento, distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- g) indice di fabbricabilità fondiaria di progetto "If→V/Sf" massimi ed eventualmente minimi realizzabili in totale e in ciascun lotto o unità minima di intervento;
- h) numero degli abitanti insediabili nel comparto con riferimento al D.M.1444/'68, e numero degli abitanti previsti nel progetto;
- i) numero degli alloggi od unità immobiliari previste nonché massimi ed eventualmente minimi realizzabili su ciascun lotto o unità minima d'intervento distinti secondo le varie destinazioni d'uso ammesse;
- j) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde pubblico di urbanizzazione primaria, superficie per impianti tecnici, superfici per la raccolta dei rifiuti;
- k) eventuale superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, distinta in superficie per il verde pubblico attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e superficie per attrezzature specifiche;
- l) rapporti tra i parametri di cui sopra con tabella di verifica rispetto a quelli prescritti dal P.R.G.;
- m) superficie eventualmente destinata a verde privato e a verde condominiale;
- n) altezza degli edifici ed eventuali tipologie edilizie da adottare;
- o) caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- p) attuazione degli interventi previsti dal piano (comparti, stralci, unità minime di intervento, ecc.) con definizione dei tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione in relazione al rilascio delle singole concessioni o autorizzazioni;
- q) procedure di attuazione previste per le singole costruzioni;
- r) norme relative alla definizione della qualità dell'intervento con riferimento a:
- spazi esterni ed elementi di arredo urbano ed ambientale;
  - allineamenti, orientamenti, distanze;
  - tipologie ed aspetti formali;
  - verde pubblico e privato;
  - materiali da impiegare nelle finiture delle costruzioni con indicazione dei colori;
  - recinzioni;
  - materiali e particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione (percorsi, passi carrai, manufatti esterni relativi all'erogazione dei servizi, piazzali per bus, piazzole per la raccolta rifiuti solidi urbani, ecc.);
  - numero e caratteristiche degli accessi carrai dei singoli lotti.
- I dati descritti alle lettere dalla a) alla l) dovranno essere inseriti in tabella allegata compilando lo schema fornito dall'Ufficio Urbanistica.

## **Art. 55**

### Autorizzazione all'I.U.P. e Varianti

1. L'autorizzazione all'I.U.P. è un atto formale rilasciato dall'autorità comunale competente, a conclusione delle procedure di approvazione del piano attuativo.
2. Costituiscono documenti essenziali per il rilascio dell'autorizzazione:
  - convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari;
  - polizza fidejussoria vincolata a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione da realizzare.
3. I termini di validità dell'autorizzazione all'I.U.P. sono fissati in dieci anni dalla

data di stipula della convenzione, ma in assenza del formale ritiro dell'atto autorizzativo non potrà essere dato inizio ad eventuali opere di urbanizzazione approvate quali opere pubbliche con delibera di Giunta Comunale.

4. Il frazionamento dei lotti deve essere eseguito conformemente al piano di lottizzazione approvato, nei limiti di eventuali tolleranze previste nelle norme dell'I.U.P..

5. L'assetto urbanistico approvato è vincolante, mentre la morfologia dei tipi edilizi è da considerarsi indicativa e potrà variare in sede di rilascio delle concessioni edilizie entro le norme e le volumetrie ammesse dallo stesso I.U.P., purché le variazioni non comportino disequilibri dei carichi urbanistici in rapporto agli spazi di parcheggio, di verde pubblico e alla viabilità prevista.

6. Qualora il titolare di un I.U.P. approvato, intenda modificare la conformazione dei lotti o degli spazi destinati alle opere di urbanizzazione o la morfologia dei tipi edilizi oltre i limiti delle tolleranze o possibilità prefissate nelle norme del piano attuativo, dovrà sospendere i lavori relativi alla parte oggetto di variante, presentare una variante all'I.U.P. che sarà approvata con le stesse modalità dell'I.U.P.. In caso di più di un titolare dell'I.U.P. approvato, la variante dovrà essere richiesta da tutti i cointestatari o se le modifiche interessano singole proprietà il richiedente dovrà documentare il consenso degli altri proprietari dei terreni inclusi nell'I.U.P. approvato, alla presentazione della variante.

## **Art. 56**

### **Realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà sotto il controllo e la supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale in tutte le sue fasi.

2. E' obbligatoria, prima dell'inizio dei lavori, la richiesta di assegnazione dei punti fissi da assumere a riferimento planimetrico ed altimetrico, da parte del competente servizio lavori pubblici del comune, con le modalità stabilite nel precedente Art. 20. Durante la realizzazione dei lavori, qualsiasi modifica dimensionale, di materiale impiegato o posa in opera che si renda necessaria rispetto al progetto esecutivo ed al capitolato approvato, dovrà essere preventivamente comunicata e concordata con il Servizio Lavori Pubblici del Comune. In tal caso l'esecuzione dei lavori dovrà essere temporaneamente sospesa.

3. Se l'I.U.P. approvato prevedeva la realizzazione delle opere in fasi distinte, potranno essere richiesti ed effettuati dei collaudi parziali per ciascuna fase esecutiva dell'urbanizzazione, con relativo parziale svincolo delle polizze fidejussorie nel rispetto di quanto stabilito in convenzione.

4. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori al 75% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

5. Lo svincolo parziale della cauzione anche relativo ad eventuali fasi esecutive, può avvenire su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno il 75% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi dall'Ufficio Tecnico Comunale o da un tecnico nominato dal Comune e a spese del privato. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

6. L'Amministrazione procederà all'esecuzione d'ufficio o in danno per le opere di

urbanizzazione non realizzate entro il termine stabilito in convenzione.

## **Capo IV CARATTERI GENERALI DEGLI EDIFICI**

### **Art. 57**

#### Decoro ed estetica degli edifici

1. I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi sia per la forma che per i materiali impiegati.
2. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione; in particolare è obbligato a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie e spazi pubblici. Qualora gli edifici e le relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Comune potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere o la rimozione di manufatti od opere non ritenute conformi al presente regolamento (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, tinteggiature, canali di gronda e discendenti, insegne, bacheche, canne fumarie, ecc).
3. Il Comune ha la facoltà, in sede di esame dei progetti, di prescrivere il rispetto delle linee architettoniche e delle forme di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero può stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti le più importanti vie o piazze; potranno cioè essere valutati, caso per caso, quei progetti non ritenuti consoni dal punto di vista dell'inserimento ambientale e per essi potrà anche essere espresso un motivato giudizio negativo.
4. Potranno essere consentiti o imposti allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente Regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

### **Art. 58**

#### Aggetti e sporgenza degli edifici

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata prospiciente spazi ed aree pubbliche, fino ad una altezza di ml.2,10 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm.6,00 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede.
2. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea "A", con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.
3. Non sono consentibili aggetti prospicienti vie e spazi pubblici o di uso pubblico, o viabilità interna di uso privato ad altezza inferiore di ml. 2.70.



## Art. 59

### Porticati, logge, pilotis, pensiline, gazebi e pergolati

1. Si definiscono **porticati** le gallerie coperte al piano del suolo, colonnate o pilastrate, all'interno o all'esterno di un edificio, con funzioni decorative e di riparo. I porticati dovranno avere altezza in gronda non inferiore a ml.2,20 ed il loro filo esterno dovrà rispettare le distanze dai confini previsti dall'Art. 53 del presente R.E. Nel caso di edifici residenziali tali pertinenze coperte esterne potranno essere sviluppate esclusivamente in adiacenze ai locali interni destinati ad ambienti di soggiorno-tinello e/o cucina.
2. Si definiscono **loggiati** le gallerie coperte al piano primo o superiore di un edificio, colonnate o pilastrate, all'interno dell'edificio stesso, con funzione decorativa.
3. Si definiscono **pensiline** le strutture orizzontali o inclinate, aggettanti dal fabbricato, composte da elementi in legno, metallo o laterizio con copertura in laterizio o in materiale trasparente con la funzione di proteggere gli accessi agli edifici ed eventualmente le finestrate.

Le pensiline aggettanti su spazi privati, non dovranno avere una sporgenza superiore a ml.1,20 dal filo facciata del fabbricato e potranno essere realizzate nel rispetto di ml.

1.50 dal confine di proprietà eccetto eventuali atti di assenso con il confinante; il loro sviluppo longitudinale dovrà essere dimensionalmente contenuto e limitato alla sola protezione degli accessi dell'edificio con altezza in gronda non inferiore a ml.2,20.

4. Si definiscono **pilotis** i piani terreni dei fabbricati realizzati su colonne totalmente aperti ed utilizzati come accessori ad uso autorimesse od altro.

5. Si definiscono **gazebi** e **pergolati** i manufatti a carattere pertinenziale ad edifici esistenti costituiti da struttura verticale astiforme in metallo, in laterizio o in legno. Questi dovranno avere altezza in gronda non superiore a ml.2,50 e superficie non superiore a mq.15,00, con sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo e copertura in sola tela o cannicci che garantiscano la permeabilità della struttura, completamente aperti su tutti i lati. Per i pergolati è obbligatoria la piantumazione di rampicanti; l'assenza di tale previsione fin dal progetto ne esclude la realizzazione. Limiti dimensionali superiori a quelli sopradetti sono consentibili purché nel rispetto dei parametri urbanistici dettati dalle NTA.

6. Le caratteristiche architettoniche e dimensionali di porticati, logge, pilotis e pensiline dovranno essere tali da conferire al fabbricato un assetto unitario ed armonico nell'equilibrio proporzionale tra spazi aperti e pareti libere, senza, cioè, aggravarlo eccessivamente di coperture e appendici pertinenziali.

7. Soluzioni dimensionali e di ubicazione diverse da quelle sopra descritte, potranno altresì essere valutate dall'Ufficio Tecnico Comunale, nei casi di inserimento su fabbricati esistenti o per comprovati motivi di ordine funzionale ed estetico.

## Art. 60

### Tende parasole

1. L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui si intende costituire protezione. Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.

Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede; il loro aggetto deve essere arretrato almeno 50 cm. dal bordo esterno del

marciapiede ed avere altezza minima di ml.2,20 tra il marciapiede e il punto più basso delle stesse.

2. Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione, escludendo quindi tende fisse rigide o su struttura rigida;
- non dovranno occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata quali stipiti o cornici delle aperture, eventuali sopra luce e rostre; pertanto, in presenza di tali elementi, potranno essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile del tutto prive di appoggi e chiusure laterali;
- essere prive di pendagli, frange, o elementi laterali di chiusura anche parziale;
- essere costituite con la stessa tipologia, gli stessi materiali e presentare colori tra loro armonizzati qualora aggettanti da uno stesso edificio o riferite ad una stessa attività;

3. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà comunque in ogni caso esprimersi sul corretto inserimento ambientale relativamente alle tende prospettanti o visibili da viabilità o spazi pubblici o di uso pubblico.

## **Art. 61**

### Insegne e cartelloni pubblicitari

1. L'apposizione di insegne, cartelloni pubblicitari, vetrine e bacheche non deve alterare o coprire in alcun modo gli elementi architettonici degli edifici e le strutture di pubblica utilità e rispettare le prescrizioni contenute nel precedente Art. 60;

2. Le **insegne** - siano esse di tipo luminose, od illuminate, scatolari, a pannello o semplicemente dipinte - sono manufatti tendenti ad evidenziare su vie e spazi pubblici, attività commerciali, artigianali, ecc. e a propagandare prodotti e servizi. Esse dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- qualora installate nelle aree classificate nel PRGC in zona omogenea "A" del Capoluogo e nelle strade e piazze principali delle frazioni, non potranno assolutamente essere del tipo a bandiera e di norma dovranno essere del tipo illuminato, salvo particolari casi che verranno valutati dall'Ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere apposte esclusivamente in corrispondenza delle aperture dei locali cui fanno riferimento;
- ove sulla stessa facciata siano già presenti insegne di diverse caratteristiche tecniche è facoltà del Comune prescrivere l'adeguamento della nuova insegna a quelle in essere ed anche prescrivere l'adeguamento di tutte ad un unico modello;
- non dovranno determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione sia pedonale che veicolare nel rispetto delle norme del vigente codice della strada;
- non dovranno essere del tipo intermittente o a variazione di colore;
- in presenza di più attività da segnalare collocate in unico fabbricato, la relativa insegna dovrà essere preferibilmente raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa;
- le insegne a bandiera non dovranno sporgere sulla viabilità pubblica e qualora prospettino sui marciapiedi il loro oggetto deve essere arretrato almeno

cm.50,00 dal bordo esterno del marciapiede ed avere altezza minima di ml.3,00 tra il marciapiede e il punto più basso delle stesse; le strutture di sostegno e di fondazione devono essere calcolate per resistere alla spinta del vento, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi;

- le insegne a muro non devono sporgere più di cm.15,00 dal piano della facciata.

3. I **cartelloni pubblicitari** - non luminosi né illuminati - sono di norma manufatti bifacciali supportati da idonee strutture di sostegno, finalizzati alla diffusione di messaggi pubblicitari o propagandistici. Essi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- non dovranno determinare disturbo, per posizione, colori e forme, alla circolazione sia pedonale che veicolare nel rispetto delle norme del vigente codice della strada;

- il bordo inferiore dovrà essere posto in opera ad un'altezza superiore a ml.1,50 rispetto alla banchina stradale e le strutture di sostegno e di fondazione devono essere calcolate per resistere alla spinta del vento, saldamente realizzate ed ancorate, sia globalmente che nei singoli elementi; non dovranno essere installati nelle aree classificate nel PRGC in zona omogenea "A" del Capoluogo e nelle strade e piazze principali delle frazioni.

## **Art. 62**

### Vetrine, bacheche e targhe

1. Le **vetrine** devono essere studiate in funzione dei prospetti degli edifici in cui si inseriscono e realizzate con materiali, colori, forme che siano intonati anche al carattere dell'ambiente in cui si aprono. Gli infissi devono essere montati al filo interno o nello spessore delle murature. Qualora si installi infissi in alluminio anodizzato è prescritta la verniciatura opaca o satinata.

2. L'apposizione di **bacheche** sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e limiti:

- farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne anche luminose che segnalano i servizi di turno;

- pubblici esercizi che, per l'esposizione del menù/listino prezzi possono utilizzare bacheche anche luminose;

- organi della pubblica amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto, in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione posti nell'ambito territoriale di competenza;

- partiti politici in corrispondenza delle sedi;

- associazioni di volontariato e culturali;

- cinema in corrispondenza delle sale o esclusivamente per l'esposizione di locandine in gruppi di almeno tre in altre posizioni da concordare con il Comune;

- per tutte le altre attività la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività in presenza di androni o vetrine con notevole arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.

Le bacheche infisse a parete esterna, escluse quelle per i cinema, devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di: ml.1,20 di altezza, ml.1,00 di base, cm.12,00 di spessore, e devono essere realizzate in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata e degli infissi limitrofi, evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa.

3. Si definiscono **targhe** i manufatti tendenti ad evidenziare al pubblico la localizzazione delle attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni. Le targhe debbono essere collocate di norma in prossimità dell'ingresso dell'edificio in cui è situata l'attività e su una porzione di superficie muraria. Esse non devono sporgere più di cm.5,00 dal piano della facciata, e devono essere preferibilmente collocate in una fascia compresa tra ml.1,50 e 2,00 dal piano di calpestio dell'ingresso dell'edificio. Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infisso mobile che costituiscano una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

### **Art. 63**

#### Apposizione di cartelli e materiale pubblicitario temporaneo

1. Si definisce **striscione, locandina e standardo** l'elemento bidimensionale realizzato in materiale di qualsiasi natura, privo di rigidità, mancante di una superficie di appoggio o comunque non aderente alla stessa, finalizzato alla promozione pubblicitaria di manifestazioni o spettacoli. Tali elementi possono essere soltanto luminosi per luce indiretta e per loro natura sono da ritenersi materiali pubblicitari di tipo esclusivamente temporaneo.

2. Il Comune rilascia autorizzazioni all'installazione di tali strutture - previa individuazione concordata con l'U.T.C. - alle seguenti condizioni:

- durata massima: giorni 45 prorogabili una sola volta. Tale limitazione non si applica agli avvisi pubblici;

- fissaggio: tutte le strutture in oggetto dovranno essere fissate di norma su supporti predisposti appositamente, su alberi e, in casi particolari, potranno essere ancorate unicamente ai pali della pubblica illuminazione. L'ancoraggio sugli alberi e sui pali della pubblica illuminazione dovrà avvenire utilizzando esclusivamente materiali quali corde e simili (con esclusione tassativa di fili metallici di qualsiasi genere) in modo da non arrecare danno ai supporti;

- ubicazione: non dovranno determinare disturbo, per posizione, colori e forme, alla circolazione sia pedonale che veicolare nel rispetto delle norme del vigente codice della strada; in particolare dovranno essere posizionate ad un'altezza dal piano stradale non inferiore a ml.5,50 per gli striscioni e di ml.2,20 per le locandine e gli standardi e comunque non arrecare danni a terzi;

- assicurazione: tutte le strutture in oggetto dovranno essere coperte da assicurazione R.C.;

- rimozione: entro 3 giorni dalla scadenza dell'autorizzazione rilasciata dal Comune le strutture dovranno essere rimosse a cura e spese degli interessati, pena la rimozione da parte di personale comunale a spese del titolare dell'autorizzazione.

Non sono ritenuti ammissibili, se non per pubblica utilità, gli striscioni da installarsi ortogonalmente alle strade e fissati da un lato all'altro delle stesse.

### **Art. 64**

#### Recinzioni

1. Si definisce **recinzione** qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da murature in laterizio, c.a., pietra, elementi metallici, reti, legno e siepi.

2. La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico.

In qualsiasi zona di edificazione o non, le recinzioni lungo le strade possono essere poste in opera purché soddisfino le seguenti condizioni :

a) nel caso di marciapiede esistente su strada con adeguata larghezza in relazione al traffico ed adeguato spazio per transito pedonale le recinzioni possono essere costruite a margine del marciapiede;

b) nel caso di strada con larghezza di carreggiata adeguata al traffico veicolare, ma priva di marciapiede, le recinzioni possono essere costituite alla distanza minima di ml. 1,50;

c) nel caso di strade di inadeguate larghezze rispetto alle esigenze del traffico, deve essere previsto l'allargamento stradale ammesso che l'allineamento non sia quasi totalmente compromesso dalla esistenza di edifici più prossimi, sempre salvaguardate le distanze di cui al punto b).

3. Il disegno delle recinzioni dovrà essere improntato a criteri di decoro e preferibilmente sarà conforme alle caratteristiche del circostante contesto urbano.

4. Su tutto il territorio comunale è consentita la realizzazione di recinzioni con le seguenti caratteristiche:

a) sul fronte strada, e lateralmente fino all'allineamento del fabbricato, potranno essere in pali e rete metallica, legno e metallo ancorati al suolo mediante semplice fondazione in cls a raso o cordolo in cls (alto non più di cm.20) per

un'altezza massima di ml.2,00, mentre in alternativa potranno essere in laterizio, c.a. o pietra con altezza massima cm.120, misurata a partire dal piano esterno, sormontata da ringhiera o altro fino all'altezza totale di ml.2,00. In corrispondenza degli accessi carrabili e pedonali potranno essere realizzati tratti con

altezza maggiore di cm.120, purché armonizzati con il resto della recinzione, anche

al fine di alloggiare i contatori ENEL, GAS e ACQUA. Nel caso di recinzioni con aperture ricorrenti o motivi architettonici che contengano parti con ringhiere comunque aperte, la parte in laterizio, c.a. o pietra potrà essere superiore a cm. 120 ed arrivare fino ai 2,00 mt. ;

b) sui restanti lati del lotto interessato potranno essere anche in pali in legno o elemento metallico (semplicemente infissi al suolo oppure con sola fondazione a raso oppure con la parte in laterizio, c.a. o pietra dell'altezza max. di mt. 1,20) e rete metallica, e non superare mai l'altezza di ml.2,00;

c) sono vietate recinzioni realizzate con elementi in frangisole e/o prefabbricati, tranne per quegli interventi da realizzarsi nelle Zona Omogenee "D" per insediamenti economico-produttivi;

d) qualora oltre allo scopo di delimitare una proprietà la recinzione assolva anche alla funzione di contenimento di terreni con quote diverse maggiori a 80 cm. rispetto al piano esterno, la parte in muratura o in c.a. potrà essere realizzata

superando l'altezza massima di 120 cm. in rapporto all'effettivo dislivello dei terreni, purché ciò sia adeguatamente relazionato e giustificato descrittivamente e

graficamente. Nel caso in cui tra il piano di calpestio di un fabbricato e la quota del terreno a resede nel punto di contatto con la recinzione vi sia un dislivello considerevole, tale dislivello non potrà superare la percentuale del 15%; qualora

essa sia superata il terreno dovrà essere sistemato prevedendo la costituzione di un adeguato terrazzamento grazie al quale si raggiunga la recinzione con

un raccordo finale di pendenza non superiore al 15%;

e) nelle zone extraurbane si applicano le prescrizioni di cui ai punti precedenti con esclusione dei tipi di recinzione in cls a "faccia vista";

f) l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale che avvenga direttamente dalla strada deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà stessa. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato di 5 mt. dalla carreggiata allo scopo di consentire la sosta di un veicolo in attesa di ingresso.

E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi dotati di apertura automatica nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade con traffico estremamente limitato

per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione;

g) anche le delimitazioni a scopo zootecnico (pali in legno o metallo semplicemente infissi nel terreno e rete metallica o filo o staccionata) sono considerate recinzioni a tutti gli effetti e dovranno sottostare alle norme del presente articolo;

h) a protezione degli accessi pedonali potranno essere realizzate pensiline in laterizio, c.a. o legno di altezza in gronda non superiore a ml.2,20 purché arretrate di almeno ml.1,50 dai confini di proprietà, eccetto eventuali atti di assenso con il confinante;

i) la costruzione di qualsiasi tipo di recinzione prospiciente spazi pubblici dovrà essere preventivamente concordata con l'U.T.C., previo sopralluogo nel corso del quale sarà indicato l'esatto allineamento;

l) per recinzioni di edifici storici o di particolare pregio o valore architettonico i progetti dovranno acquisire il preventivo parere della commissione comunale per il paesaggio di cui alla L.R. 1/2005.

## **Art. 65**

### Scale

1. Le scale dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 14.1.89 n. 236 e delle norme antincendio.

2. Gli ambienti di abitazione, le cucine, i bagni ed i corridoi, non potranno ricevere aria e luce dalle scale poste in corrispondenza delle aperture.

3. Le scale di qualsiasi tipo ed a corredo di qualsiasi edificio dovranno avere un andamento regolare, con rampe rettilinee prive di ventagli, oppure con ventagli di raggio minimo di ml. 1.40. Solo per le rampe che accedono ai locali accessori al piano interrato-seminterrato e sottotetto è consentita la realizzazione di gradini a ventaglio non superiori a 45°.

4. Le rampe delle scale ogni 12 pedate consecutive, devono essere interrotte da un pianerottolo di profondità pari alla larghezza della rampa. L'altezza minima tra gradino e soffitto non deve essere inferiore a ml. 2.10.

5. Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale di collegamento che accedano a soffitte, tetti, scantinati o simili, altresì non si applicano per realizzare la tipologia a "profferlo" da inserire su fabbricati rurali, e per altri interventi su immobili esistenti qualora non sia possibile tecnicamente adeguarsi alle norme di cui sopra.

## **Art. 66**

### Cortili, chiostrine e cavedi

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come **cortile** lo spazio scoperto delimitato dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone. Qualsiasi spazio scoperto diverso dalle chiostrine e dai cavedi è assimilato, ai fini del suo dimensionamento e delle caratteristiche igieniche dei locali che vi prospettano, ad un cortile.

2. In funzione della loro conformazione, i cortili si distinguono in cortili aperti e cortili chiusi. Sono cortili aperti quelli il cui perimetro presenta uno o più tratti liberi per uno sviluppo complessivo pari ad almeno 1/6 del perimetro medesimo. Sono cortili

chiusi quelli interamente delimitati da pareti o che comunque non presentano tratti liberi di sviluppo sufficiente a qualificarli come cortili aperti.

3. In funzione della loro ubicazione rispetto all'edificio, i cortili si distinguono in cortili interni ed esterni al fabbricato. Sono cortili interni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di un unico edificio. Sono cortili esterni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di due o più edifici.

4. Negli edifici di nuova costruzione, i cortili esterni ed interni al fabbricato, sia di tipo chiuso che aperto, dovranno rispettare le distanze minime tra edifici e tra pareti finestrate.

5. Negli stessi edifici, i cortili interni al fabbricato dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad  $1/4$  della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano, nel caso di cortili di tipo chiuso, o ad  $1/3$  della stessa superficie, nel caso di cortili di tipo aperto;

b) in nessun punto del cortile la distanza tra una parete finestrata e quella opposta dovrà essere inferiore a ml. 10,00;

6. Gli interventi su cortili esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

7. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

8. Ai fini del presente Regolamento si definisce come **chiostrina** lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

9. Negli edifici di nuova costruzione le chiostrine dovranno essere dimensionate come segue:

a) l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando l'altezza media delle pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,30,

con un minimo assoluto di mq. 12,00;

b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00.

10. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni:

a) l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando l'altezza media delle pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,10,

con un minimo assoluto di mq. 10,50;

b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00;

c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma.

11. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

12. Sulle chiostrine possono essere aperte luci di locali abitabili o accessori. Non è mai ammesso aprirvi finestre.

13. Per le finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili.

14. Ai fini del presente Regolamento si definisce come **cavedio** lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

15. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre e luci di locali abitabili.

16. Qualora su cavedi esistenti vi siano già aperte finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

## **Art. 66 bis**

### **Serre Stagionali e piccoli annessi**

1. Le serre stagionali sono strutture temporanee che possono essere realizzate, anche al di fuori dell'attività agricola, in qualsiasi zona del territorio comunale ad eccezione delle seguenti zone:
  - nelle zone boscate ed in tutte quelle soggette al vincolo di cui all'art.1 della legge 431/1985;
  - nelle aree di rispetto cimiteriale;
  - nelle zone ricadenti in fascia di rispetto stradale;
  - all'interno degli ambiti A e A1 individuati ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale n.230/94 sul rischio idraulico.
2. Devono corrispondere alle seguenti condizioni e caratteristiche:
  - non presentare strutture né impianti stabilmente infissi al suolo, ad eccezione di sistemi provvisori di ancoraggio al terreno per consentirne la stabilità per il periodo di mantenimento;
  - non richiedere movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
  - siano destinate a mera protezione delle essenze vegetali;
  - siano prive di pavimentazione, salvo i casi in cui vengano posizionate su una pavimentazione esistente;
  - siano realizzate con struttura metallica o in legno e copertura leggera in vetro o plexiglas, plastica o plastica rigida, policarbonato o metalcristallo che consentano il passaggio della luce in ogni loro parte;
  - non essere realizzate con materiali diversi e mantenere un aspetto gradevole privilegiando il decoro estetico ambientale.
3. Sono consentite:
  - al massimo una serra per ciascun immobile unifamiliare o condominio aventi resede proprio di pertinenza;
  - superficie massima mq. 35 ed altezza in colmo non superiore a ml. 3,00;
  - tipologia a casetta o tunnel;
  - dimensioni maggiori potranno essere autorizzate in base alla rilevante dimensione del giardino o orto di pertinenza.
4. I piccoli annessi sono strutture di tipo precario costituiti da piccoli box in legno, anche prefabbricati, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli, destinati esclusivamente a ripostiglio e deposito per materiali e attrezzi da giardino. Sono ammessi su tutto il territorio comunale nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare o condominio avente proprio resede di pertinenza non inferiore a mq.100. Devono essere localizzati nell'area di pertinenza di un fabbricato catastalmente classificato all'urbano ed avere un ingombro esterno massimo di 6 mq. ed un'altezza massima di ml.2,50.



5. Per le loro ridotte dimensioni e per l'utilizzazione a cui sono finalizzati, i piccoli annessi non sono computati ai fini del volume e pertanto non sono soggetti al rispetto delle distanze minime previste per le nuove costruzioni.

## **Capo V** **NORME IGIENICO-COSTRUTIVE**

### **Art. 67**

#### Requisiti generali d'igiene, salubrità, isolamento delle costruzioni

1. Le prescrizioni generali di cui al presente titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione edilizia, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia. L'attestato di salubrità deve essere rilasciato da autorità competente, a seguito del rilascio del certificato di bonifica.
3. In tutti gli interventi di qualsiasi misura disciplinati dal presente regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.
4. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti: tutte le murature devono risultare isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna. Al di sotto del piano di calpestio interno, anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.
5. I locali abitabili posti al piano più basso o interrato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di areazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 20. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti.
6. Qualora i locali destinati alla permanenza di persone risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca la impermeabilità dei locali.
7. Le griglie di areazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.
8. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non areato. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.
9. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento in conformità

alle prescrizioni della legge 10/91 e relativo regolamento di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne è sprovvisto il Comune può richiedere che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai sovrastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare.

10. Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.

Le strutture degli edifici dovranno comunque rispettare i requisiti di isolamento acustico stabiliti dalle vigenti normative (Legge quadro 447/95 e seguenti) o comunque stabiliti con appositi regolamenti comunali.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

11. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate. Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura. L'impianto elettrico deve essere conforme a quanto disposto dalla legge 46/90 e relativo regolamento di attuazione.

12. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o già esistente, deve essere provvisto di acqua potabile prelevata dall'acquedotto pubblico e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia. L'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde per altri utilizzi. L'uso dell'acqua per scopi diversi dal potabile deve essere autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile competente.

L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato secondo le disposizioni impartite dagli Uffici Comunali o dalla Società incaricata di gestire il servizio idrico.

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale, o la Società gestrice del servizio idrico, può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga contemporaneamente da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto.

13. Gli impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue e delle acque provenienti da insediamenti di qualsiasi tipo dovranno fare riferimento per le modalità costruttive alle vigenti disposizioni in materia, alle disposizioni comunali specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura ed a eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dalla ARPAT.

14. Per ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento

dei liquami.

Sono considerate acque reflue domestiche tutte quelle acque provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi, derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche con l'esclusione delle acque meteoriche. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o assimilabili ai civili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pre-trattamento, rispondenti alle specifiche esigenze (disoleatori, filtri, sistemi di omogeneizzazione o per la disinfezione ecc.).

Non potranno comunque essere ritenuti idonei gli impianti che, pur rientrando nelle tipologie di smaltimento consentite, non garantiscono, per il carico inquinante dei reflui, il costante rispetto dei parametri qualitativi previsti dalla normativa vigente e/o non sono adeguati alle caratteristiche specifiche del terreno, della falda idrica e dei corpi idrici.

Gli immobili ubicati in zona servita da **rete fognaria** devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente o Società gestrice del servizio nel rispetto del Regolamento specifico.

Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura dinamica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale, e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente, oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno.

Poiché l'obiettivo prioritario è quello di assicurare l'allaccio alla fognatura dinamica di tutti gli agglomerati urbani, i sistemi alternativi alla Fognatura Pubblica, dovranno essere concepiti e disposti, ove possibile, in modo da poter essere agevolmente by-passati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena tecnicamente realizzabile.

15. E' consentita l'adozione di sistemi di smaltimento liquami biologici di tipo "anaerobio" o di tipo "aerobio". La scelta del tipo di impianto, oltre che adeguata all'uso, dovrà rispettare le caratteristiche geologiche del terreno e della falda.

I sistemi di smaltimento di tipo anaerobio sono consentiti solo per insediamenti isolati e/o di modesta capacità abitativa. Per lo smaltimento dei liquami provenienti da edifici condominiali e/o lottizzazioni edilizie è sempre richiesta l'adozione di impianti di depurazione consorziali, ad ossidazione totale. Tale sistema può essere adottato, in caso di documentata mancanza di alternative, anche per piccole unità abitative, costituite da un numero di minimo 5 persone effettive (con l'esclusione quindi di monocali od abitazioni ad un'unica camera).

**Sistemi di smaltimento di tipo anaerobio:** i sistemi di smaltimento anaerobio sono tradizionalmente utilizzati per gli insediamenti isolati e/o di modesta capacità abitativa, ubicati in zone ove è possibile la dispersione nel sottosuolo o sul suolo. Sono pertanto composti da impianto primario, di chiarificazione e sedimentazione, e da impianto secondario, per la stabilizzazione e la dispersione dei reflui nel terreno. Per il dimensionamento degli impianti si rimanda alle indicazioni tecniche contenute nella Deliberazione 4.2.1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Smaltimento primario: gli impianti primari devono essere costituiti da vasche Imhoff adeguatamente dimensionate, particolarmente per quanto riguarda lo scomparto fanghi ed il tempo di ritenzione; esse devono essere ermetiche ed in materiale impermeabile, devono essere completamente interrato e garantire tuttavia facilità di esecuzione per le operazioni di espurgo e di vuotatura periodica. Inoltre devono essere dotate di pozzetti di ispezione a tenuta ermetica, posti a monte ed a valle dell'impianto, facilmente accessibili ed ispezionabili e di dimensioni minime interne di cm.40x40.

Gli impianti devono essere muniti, ove ve ne sia la necessità, di colonna di ventilazione sul tetto e di ogni altro strumento tecnologico atto ad evitare possibili ritorni di esalazioni

moleste.

In presenza di attività quali ristoranti e assimilabili o, nei casi in cui sussistano motivazioni particolari (es. cucine molto distanti dalle fosse settiche) dovranno essere previsti idonei sistemi di raccolta dei grassi.

Al fine di garantire il costante rispetto dei limiti qualitativi previsti dalla vigente normativa, dovrà essere provveduto periodicamente, secondo necessità, alla vuotatura mediante ditta autorizzata. L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro da muri di fondazione, non meno di metri 10 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato all'acqua potabile (salvo distanze più restrittive) e non meno di 2 metri dal confine (art. 889 del Codice Civile).

Smaltimento secondario: nei terreni con buone caratteristiche di permeabilità e con falda idrica compatibile, è consentita l'adozione di sistemi di stabilizzazione per lo smaltimento mediante dispersione del liquame chiarificato e/o depurato nel terreno, quali pozzi perdenti o sub-irrigazione realizzati a regola d'arte e correttamente dimensionati.

Il pozzo perdente dovrà essere dotato di chiusino ispezionabile e non potrà essere ubicato a distanza inferiore ai 50 metri da qualsiasi condotta, serbatoio od altra opera destinata al servizio dell'acqua potabile; esso dovrà inoltre distare almeno 3 metri dai muri di fondazione.

La distanza tra le condotte disperdenti della sub-irrigazione e qualsiasi tubazione, serbatoio od altra opera destinata al servizio dell'acqua potabile, non potrà essere inferiore ai 30 metri.

**Sistemi di smaltimento di tipo aerobio:** i sistemi di smaltimento aerobio sono costituiti da impianti di depurazione di tipo biologico ad ossidazione totale, con recapito finale in acque superficiali o nel terreno, correttamente dimensionati e dotati di pozzetti di ispezione a tenuta ermetica, posti a monte ed a valle dell'impianto, facilmente accessibili ed ispezionabili e di dimensioni minime interne di cm.40x40. Il sistema di aereazione prescelto deve essere tale da evitare le formazioni di aerosol, con conseguente dispersione nell'ambiente circostante di microrganismi patogeni.

Gli impianti devono essere muniti, qualora si renda necessario, di colonna di ventilazione sul tetto e di ogni altro strumento tecnologico atto ad evitare possibili ritorni di esalazioni moleste. L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro da muri di fondazione, non meno di metri 10 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato all'acqua potabile (salvo distanze più restrittive) e non meno di 2 metri dal confine (art. 889 del Codice Civile).

I reflui depurati devono essere convogliati in acque superficiali, mentre è vietato lo smaltimento in acque sotterranee.

Per gli impianti di depurazione di tipo biologico dovrà essere sempre prevista una convenzione annuale o pluriennale, con ditta incaricata della gestione, manutenzione ed eliminazione dei fanghi in eccesso.

## **Art. 68**

### Classificazione dei locali

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

♦ **CATEGORIA A** ® **locali abitativi o agibili:** sono locali in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone;

♦ **CATEGORIA B** ® **locali accessori o di servizio:** sono quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

2. I locali di Categoria A sono individuati da 3 classi:

- Classe 1: soggiorni, pranzi, cucine, camere da letto, studi e taverne, posti in edifici di abitazione sia individuale, che collettiva;
- Classe 2: uffici, studi, sale di lettura, ambulatori medici, sale di esposizione, sale di riunione, banche ed istituti di credito;
- Classe 3: ristorazione e ricettivo in genere, negozi di vendita, sale da gioco, laboratori scientifico-tecnici, officine meccaniche, laboratori di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; i locali diversi dalle classi 1 o 2 e riconducibili alla presente classe.

3. I locali di Categoria B sono divisi nelle seguenti 2 classi:

- Classe 1: servizi igienici, bagni, ripostigli, disimpegni, stanze armadi, scale, lavanderie, autorimesse, centrali termiche, locali di sgombero, cantine e simili negli edifici di abitazione individuale o collettiva.
- Classe 2: magazzini, depositi, archivi e tutti gli altri locali dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; vani scale, impianti tecnologici e di servizio; stalle, porcilaie, annessi agricoli, serre, cantine; servizi igienici, bagni, ripostigli, disimpegni, scale, centrali termiche.

4. I locali non espressamente elencati sono automaticamente classificati dall'U.T.C. per analogia.

5. Non costituiscono "locale", ai sensi del presente regolamento, gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

## **Art. 69**

### Illuminazione dei locali ad uso abitativo A1 e B1

1. Tutti i locali degli alloggi, compreso un servizio igienico per ogni unità abitativa, devono fruire di illuminazione naturale diretta. Gli altri locali della Categoria B1 possono essere esenti.

2. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra, misurata convenzionalmente al lordo dei telai con esclusione delle sole parti non vetrate, deve essere proporzionata in modo tale che la superficie finestrata apribile non sia inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Comunque sia non sono da conteggiare ai fini del calcolo delle superfici finestate quelle dei portoncini d'ingresso.

3. Qualora la profondità di un locale superi 2,5 volte l'altezza dello stesso, il rapporto illuminante sarà aumentato fino a raggiungere 1/6 della superficie di pavimento.

Il rapporto di 1/6 si applica anche nei casi in cui l'illuminazione dei locali avvenga tramite aperture sottostanti aggetti con sporgenza superiore a ml. 1.50 (porticati, terrazzi,

4. Nel caso di restauro o di ristrutturazione di edifici esistenti ed abitabili è consentita la deroga dai minimi sopradetti quando esigenze di conservazione dei prospetti non consentano modifiche delle aperture, sempre che vi sia un miglioramento complessivo delle condizioni di illuminazione e non si aumentino le superfici dei vani che già non soddisfano i requisiti minimi.

## **Art. 70**

### Areazione dei locali ad uso abitativo A1 e B1

1. Gli edifici devono essere realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di areazione adeguata alla sua destinazione, ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti. Non sono ammessi alloggi con aperture solo su un lato del fabbricato.
2. Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento, per tutti i locali degli alloggi compreso 1 servizio igienico per ogni unità abitativa ed escluso gli altri vani della Categoria B1. Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di areazione naturale diretta nella misura prescritta, l'areazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria; anche in tal caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta.

### **Art. 71**

#### Altezza dei locali ad uso abitativo A1 e B1

1. L'altezza libera di un locale si misura dal pavimento al soffitto, nel caso di solai, o al piano di imposta dell'orditura minuta, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili.
2. In tutti i locali ad uso abitativo l'altezza minima dei vani di Categoria A1 deve essere ml.2,70, mentre l'altezza minima dei vani di Categoria B1 deve essere ml.2,40, con esclusione delle autorimesse e dei locali interrati che possono avere altezza non inferiore a ml.2,20.
3. I vani della Categoria A1 posti sotto tetto possono avere altezza minima pari a ml.2,20 purché l'altezza media interna non sia inferiore a ml.2,70; i vani della Categoria B1 posti sotto tetto possono avere altezza minima pari a ml.2,20 purché l'altezza media interna non sia inferiore a ml.2,40.
4. Negli edifici di particolare rilevanza architettonica, tipologica, storica o della tradizione rurale, soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia) può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata al punto precedente nel caso si mantengano altezze già esistenti, cioè sono consentite altezze inferiori a quelle prescritte ai commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione di quelle preesistenti.
5. Si definisce come **soppalco** il locale ricavato nell'altezza di un vano principale con almeno un lato aperto sul lato medesimo. L'altezza minima dei soppalchi di Categoria A1 deve essere ml.2,20 purché la media risulti non inferiore a ml.2,70; l'altezza minima dei soppalchi di Categoria B1 deve essere ml.2,00 purché la media non risulti inferiore a ml.2,40. I soppalchi di Categoria A1 devono verificare i requisiti di areazione e illuminazione considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

### **Art. 72**

#### Caratteristiche dei locali ad uso abitativo A1 e B1

1. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un ingresso, un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico. E' fatta eccezione per gli alloggi del tipo "monostanza" che dovranno avere superficie non inferiore a mq.32,00 se per una persona, e non inferiore a mq.42,00 se per due

persone.

2. Il vano che svolge unica funzione di **ingresso** deve avere dimensione minima di 4,00 mq.
3. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza **soggiorno** di almeno mq.14,00; qualora il soggiorno svolga anche funzione di "ingresso" la superficie minima deve essere incrementata di mq.4,00; qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente all'interno del vano soggiorno la superficie minima dello stesso deve essere incrementata di mq.6,00.
4. Ogni **cucina** deve avere superficie minima di mq.9,00, essere dotata di propria finestratura, di griglia di areazione, aspirazione all'esterno dei vapori di cottura per mezzo di idonea canna fumaria (nel rispetto delle norme UNICIG 7129/92) e la parete sulla quale è sviluppato il piano cottura deve essere rivestita da materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml.1,50.
5. Ogni **angolo cottura** deve avere superficie minima di mq. 6; qualora non sia dotato di finestra propria, deve essere collegato al soggiorno mediante un'apertura a tutta altezza priva di infissi, della larghezza minima di ml. 1.50, nel rispetto delle altre prescrizioni di cui al presente punto, purché sia comunque verificata la superficie areo/illuminante in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.
6. Le **stanze da letto** devono avere una superficie minima di mq.9,00 se per una persona e mq.14,00 se per due persone.
7. In ciascuna u.i.u. residenziale deve essere previsto un locale ad uso **ripostiglio** della dimensione minima di mq.2,50 e non superiore a mq. 6.00.
8. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un **servizio igienico** provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, w.c. ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino ad un'altezza minima di ml.1,20; dovrà altresì essere munito di apertura (finestra o porta) sull'esterno per il ricambio dell'aria qualora l'u.i.u. fosse dotata di unico servizio igienico. Non è ammesso l'accesso diretto da ambienti di soggiorno e cucina.
9. Ogni altro locale di Categoria A1 non può comunque avere superficie inferiore a mq.9,00.
10. Tutti i locali di cui al presente articolo e i disimpegni per la distribuzione funzionale dei vani devono comunque rispettare le prescrizioni dettate dal D.M. 236/89 in particolare per quanto riguarda quanto contenuto nel Capo III e IV dello stesso.

### **Art. 73**

#### Illuminazione dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2

1. Tutti i locali delle Categorie A2 devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Per ciascun locale l'ampiezza della finestra, misurata convenzionalmente al lordo dei telai con esclusione delle sole parti non vetrate, deve essere proporzionata in modo tale che la superficie finestrata apribile non sia inferiore a:
  - 1/8 della superficie utile del locale se questo è inferiore a mq.100;
  - 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.12,5 se la superficie del locale è maggiore di 100 mq.;Come parametro di riferimento si ritiene che:
  - il 50% della superficie illuminante debba essere collocato a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
  - il 25% della superficie illuminante debba essere collocato a parete, se la restante parte è costituita da apertura a "sheed" o a "lanterna".

3. Per i locali la cui profondità superi di 2,5 l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave dal pavimento.

4. Tutti i locali delle Categorie A3 devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

5. Per ciascun locale l'ampiezza della finestra, misurata convenzionalmente al lordo dei telai con esclusione delle sole parti non vetrate, deve essere proporzionata in modo tale che la superficie finestrata apribile non sia inferiore a:

- 1/8 della superficie utile del locale se questo è inferiore a mq.100;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.12,5 se questo è compreso tra mq. 100 e 1000;
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.100 se esso è superiore a mq.1000.

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- il 50% della superficie illuminante debba essere collocato a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- il 25% della superficie illuminante debba essere collocato a parete, se la restante parte è costituita da apertura a "sheed" o a "lanterna";
- possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da 80 cm. dal pavimento.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25% per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave dal pavimento.

6. I locali della Categoria B2 possono essere privi di illuminazione naturale.

## **Art. 74**

### Areazione dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2

1. Per i locali di Categoria A2 le esigenze di ventilazione naturale comportano una superficie apribile attestata su spazi esterni pari a:

- 1/8 della superficie utile del locale se questo è inferiore a mq.100;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.12,5 se la superficie del locale è maggiore a 100 mq.

2. Tutti i locali appartenenti alla Categoria A3 devono essere dotati di superfici apribili attestati su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo. La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale se questo è inferiore a mq.100;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.12,5 se questo è compreso tra mq. 100 e 1000;
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq.62,50 se esso è superiore a mq.1000.

3. I locali della Categoria B2 possono essere privi di areazione naturale ad esclusione dei servizi igienici – W.C. e spogliatoi per i quali, in caso di superficie apribile attestata su spazi esterni, assente o inferiore a 1/8 della superficie utile del locale, deve essere fatto ricorso all'areazione forzata.

## **Art. 75**



## Altezza dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2

1. Per i locali di Categoria A2 l'altezza minima deve essere non inferiore a ml.2,70.
2. Per i locali di Categoria A3 l'altezza minima deve essere non inferiore a ml.3,00.
3. Per i locali di Categoria B2 l'altezza minima deve essere non inferiore a ml.2,40.
4. Per i locali dei fabbricati di particolare rilevanza architettonica, tipologica, storica o della tradizione rurale, è consentita la deroga dai minimi sopradetti nel caso si mantengano altezze già esistenti, cioè sono consentite altezze inferiori a quelle prescritte ai commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione di quelle preesistenti.

## **Art. 76**

### Caratteristiche dei locali ad uso non abitativo A2, A3 e B2

1. Per i locali di Categoria A2 la superficie utile minima deve essere non inferiore a mq. 9.00, per gli uffici e gli studi professionali dovrà essere di 5 mq. per addetto con una superficie utile minima di mq. 9.00.
2. Per i locali di Categoria A3 la superficie utile minima deve essere non inferiore a mq. 9.00.
3. Per i locali di Categoria B2 devono essere rispettate le seguenti superfici utili minime:
  - spogliatoi: mq. 1,2 per addetto per turno, con lato minimo di ml. 1,2 e superficie utile minima di mq. 4,00;
  - servizio igienico: la superficie in pianta del locale W.C. con lavabo deve essere almeno mq. 2,00; nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a mq. 1,00 con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,9;
  - il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere superficie minima di mq. 1,5.
4. I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria A2 e A3, se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.
5. Tutti i locali di cui al presente articolo devono comunque rispettare le prescrizioni dettate dal D.M.236/89.

## **Art. 77**

### Concimaie

1. Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune.
2. Per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T.U. delle Leggi Sanitarie 27.7.1934, n.1265 e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dal Prefetto, esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabilizzabili e dovranno risultare a distanza non inferiore a m.25 dalla casa di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via; inoltre non dovranno essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.
3. La superficie della platea non deve essere inferiore a m.4.00 per ogni capo di bestiame normalmente tenuto nella stalla.
4. La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i

liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

## **Art. 78**

### Ricovero per gli animali

1. Non sono ammessi nei centri abitati del Comune.
2. E' vietato costruire abitazioni appoggiate ai muri perimetrali dei ricovero degli animali, ovvero situate al di sopra dei medesimi. Quando ciò non sia assolutamente possibile, il Comune, visto il parere della A.U.S.L. , potrà consentire la costruzione di case appoggiate ai muri di detti ricoveri, che però non potranno comunicare direttamente con i locali destinati ad abitazione, né avere aperture nella facciata stessa dove si aprono le finestre di abitazione a distanza minore di ml. 3.00.
3. E' altresì vietato costruire i solai delle stalle mediante strutture in legno.
4. Qualora fosse consentito adibire i locali sopra alla stalla in abitazione (purchè solo diurna) fra il solaio della stalla ed il pavimento di tale ambiente dovrà essere interposto uno strato di cemento o di altro materiale impermeabile.
5. In ogni caso i ricoveri per animali ed i loro annessi, dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a m.10.00 dalla pubblica via, né creare molestia alcuna alle abitazioni vicine.
6. Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere ben ventilato ed illuminato; l'altezza misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di m.3.00, la cubatura dovrà essere almeno mc. 22.00 per ogni capo di bestiame grosso, di almeno mc. 30 per ogni bovina lattifera e di almeno mc. 15 per ogni bestiame minuto e di almeno mc. 3 per gli animali da cortile.
7. Al ricambio dell'area si provvederà anche con finestra a vasistas.
8. I pavimenti, le cunette di scolo, le mangiatoie, saranno costruiti con materiale impermeabile; le cunette, inoltre devono finire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori dal ricovero.
9. Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2.00 del pavimento.
10. Ove sia possibile gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.
11. Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte tingeggiando le pareti di colore bleu oltremare ed impieghando eventualmente i moschicidi.
12. Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, ecc. mediante tramezzi di muratura fino al soffitto. Non dovranno avere diretta comunicazione con i medesimi attraverso porte o finestre e dovranno essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti ed al deposito ed alla filtrazione del latte, dotati di acqua potabile e con pavimenti lavabili a balze pure lavabili di altezza non inferiore a m. 2.00. Anche questi ultimi ambienti devono risultare separati dalla stalla a mezzo di diaframmi alti fino al soffitto.
13. Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.
14. Tra la stalla, il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm. 38 costruito con mattoni e cemento o in calcestruzzo e reso impermeabile. Detto muro dovrà proseguire entro il manto di copertura per una altezza non inferiore a m.1.00.

15. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'aerazione, allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

16. La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall'autorità comunale, e ciò anche per le località ed i ricoveri nei quali fino all'entrata in vigore del presente Regolamento, gli animali venivano tenuti senza autorizzazione.

### **Art. 79**

#### **Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche**

1. Nel caso di edifici dichiarati antigienici dalla A.U.S.L., il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla sua demolizione, assegnando un congruo termine.
2. Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, per cause dipendenti dalla sua volontà, il Sindaco ha la facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure di fare eseguire di ufficio i lavori di demolizione.
3. Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dalla A.U.S.L., ma facenti parte di un edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario i lavori che egli deve eseguire al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, compatibilmente allo stato esistente ed all'edificio al quale appartiene, assegnando un congruo termine.

### **Capo VI**

#### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

### **Art. 80**

#### **Norme generali di buona costruzione**

1. Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e modificazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alla prescrizione delle vigenti normative in materia.
2. E' vietato costruire su terreno franoso o comunque atto a scoscendere e su terreni di non buona consistenza o di eterogenea struttura.
3. Per le strutture in cemento armato debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni della legge 5.11.1971, n.1086 relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice od armato.
4. Sono vietate le costruzioni permanenti aventi strutture portanti e pareti costruite in materiali eterogenei quali legno, lamiera, materiali plastici e simili.

### **Art. 81**

#### **Materiali di recupero**

1. Nella costruzione di nuovi edifici, nel recupero di quelli esistenti e nei reinterri, non si possono impiegare materiali provenienti da demolizione di vecchi pavimenti e vecchi muri salmistrati, come pure terra proveniente da luoghi malsani ed in genere materiali igroscopici.

## **Art. 82**

### Fondazioni

1. Quando sia possibile, le fondazioni debbono poggiare su roccia viva e compatta ovvero su terreno di buona consistenza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.
2. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreno di eterogenea struttura, si debbono adottare quei mezzi atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure queste saranno costituite da una platea generale di calcestruzzo cementizio.
3. Le fondazioni saranno preferibilmente formate da calcestruzzo cementizio e saranno separate dalle murature soprastanti mediante strati impermeabili di asfalto o di isolanti in genere, per impedire l'ascesa dell'umidità.

## **Art. 83**

### Murature

1. I muri esterni degli edifici di nuova costruzione o ristrutturati, dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere le persone dalle variazioni esterne della temperatura e dell'umidità. Tale spessore al grezzo non dovrà mai essere inferiore a cm. 26 se in muratura di mattoni e a cm. 38 se di pietrame. In ogni caso, qualunque sistema costruttivo sia adottato, la muratura perimetrale finita e quelle che separa diverse unità immobiliari, non potrà mai essere inferiore a cm.30.
2. Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, tenendo comunque presente che nella loro formazione dovrà sempre usarsi malta cementizia od idraulica.
3. Nello stabilire lo spessore dei muri portanti, si deve tener conto nei calcoli dell'azione del vento, come pure si dovrà garantire che il carico unitario su di essi insistente mantenga il giusto rapporto con il carico di rottura del materiale più debole impiegato.
4. Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali.
5. In tutti gli edifici, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un telaio di cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti (cordolo di collegamento).
6. Tali cordoli devono essere estesi a tutta la larghezza del muro su cui poggiano ed avere un'altezza minima di cm.20 anche se il solaio ha lo spessore minore; la loro armatura longitudinale deve essere costituita almeno da due tondini inferiori e da due superiori di diametro non inferiore a mm.14 se di ferro omogeneo ed a mm.12 se di ferro ad alto limite elastico, uniti da staffe trasversali costituite da tondini di diametro non inferiore a mm.6, poste a interasse non inferiore a cm.25.
7. I lavori di muratura qualunque sia il sistema costruttivo adottato, debbono essere sospesi nel periodo di gelo, in quei periodi cioè nei quali la temperatura si mantiene per molte ore al di sotto di zero gradi centigradi. Quando invece ciò si verifichi solo per alcune ore della notte, le opere di muratura ordinaria possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purchè, però, alla cessazione del lavoro, vengano adottati i provvedimenti d'uso comune per difendere le murature dal gelo.

## **Art. 84**

### Intonaci

1. Tutte le pareti dei locali interni, che non siano rivestite di materiali idonei e consentiti, dovranno essere intonacate.
2. Qualora vi siano tracce di umidità, si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se nel caso, materiali idrofughi idonei. Tutti gli appartamenti ad uso di abitazione, sia civile che rurale, dovranno essere completamente ritinteggiati, compresi gli infissi interni, almeno ad ogni cambiamento di inquilino od in seguito al verificarsi di malattie infette.

## **Art. 85**

### Rifiniture interne

1. Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti, non devono contenere le sostanze nocive vietate dalle normative vigenti in materia.

## **Art. 86**

### Pavimenti

1. Tutti i locali, comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati.
2. I pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti suggellati in modo da essere falcemente lavabile e da non offrire ricovero ai parassiti.

## **Art. 87**

### Solai e balconi

1. I solai dovranno sempre comprendere una struttura portante.
2. Lo spessore minimo del solaio, misurato dall'intradosso del locale inferiore al piano di calpestio del locale superiore, dovrà essere di cm.30.
3. I solai del tipo in cemento armato o del tipo misto in laterizio e cemento armato, debbono essere resi solidali con le murature a mezzo del cordolo di cui all'art.86. Le travi in ferro dei solai a voltine o a tavelle dovranno poggiare sul suddetto cordolo per almeno 2/3 dello spessore del muro.
4. Nei corpi di fabbrica multipli, le eventuali travi in ferro debbono essere almeno ogni ml. 2.50 rese solidali tra loro in corrispondenza dei muri di appoggio.
5. I piani in aggetto dei balconi dovranno essere di pietra o di cemento armato o con travi di ferro; i lastroni dei balconi, sporgenti oltre cm. 20 dovranno essere sostenuti da solidi medaglioni di ferro o di pietra o di cemento armato.
6. E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato. Tali prescrizioni valgono anche per il caso di restauro di balconi esistenti.

## **Art. 88**

### Copertura

1. Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o a terrazza. Per i fabbricati a destinazione residenziale, è fatto obbligo di conservare la tradizionale copertura a falde inclinate in riferimento alle circostanti tipologie prevalenti.
2. Il manto delle coperture a tetto potrà essere eseguito con tegole in cotto od anche in altri materiali purché accettati dalla Commissione Edilizia.
3. In particolari casi l'Ufficio Tecnico Comunale potrà prescrivere il tipo di manto.
4. La struttura portante potrà essere in legno od in ferro, ma sarà preferibile ai fini della difesa antincendio la struttura mista con laterizio o cemento armato.
5. I tetti dovranno essere costruiti a perfetta tenuta di acqua, nonché in modo da garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti.
6. In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.
7. Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, ed in numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tali bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitare l'ostruzione.
8. E' comunque vietato l'impiego di materiali inquinanti od eccessivamente igroscopici.
9. I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione debbono essere realizzati in maniera tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale.
10. In tutto il territorio comunale la pendenza del tetto non potrà essere superiore al 40%.
11. I tetti in legno, se di lunghezza superiore a m.30, devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzeria, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di almeno 38 cm., di profondità pari a quella dell'edificio e di altezza non inferiore a cm.50 oltre il manto della copertura; gli eventuali vani praticabili posti nel sottotetto saranno separati da tramezzi in muratura, i vani di comunicazioni saranno muniti di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili.
12. Gli abbaini dovranno distare almeno m.3 dai suddetti muri tagliafuoco.

## **CAPO VII**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI**

#### **Art. 89**

Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente Regolamento entrerà in vigore decorsi quindici giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio da effettuare dopo che la deliberazione di approvazione è divenuta esecutiva.
2. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento Edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali che siano contrastanti od incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

#### **Art. 90**

Osservanza dei Regolamenti Comunali

1. Oltre alle norme contenute nel presente Regolamento dovranno osservarsi tutte le norme contenute in altri Regolamenti Comunali, ad eccezione di quelle che sono contrastanti, od incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.
2. In particolare si richiamano i Regolamenti di Polizia Urbana, Regolamento Polizia Municipale, Regolamento Oneri, Regolamento d'Igiene, Regolamento Raccolta, Servizio e Smaltimento RSU, Regolamento Acquedotto, Regolamento Passi Carrai.

### **Art. 91**

Pratiche edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del R.E.

1. Le concessioni e autorizzazioni edilizie presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento saranno istruite in conformità alle norme del Regolamento Edilizio vigente alla data di presentazione. Potranno essere istruite in conformità alle norme del presente Regolamento Edilizio qualora se ne faccia esplicita richiesta.

### **Art. 92**

Validità del presente Regolamento Edilizio

1. Tutte le norme del presente Regolamento rimarranno in vigore, anche durante il periodo eventualmente intercorrente, tra l'adozione e l'approvazione di varianti o di nuovi strumenti urbanistici che l'Amministrazione Comunale intenda formare in futuro.