



# COMUNE DI VALLEDORIA

PROVINCIA DI SASSARI

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

ALLEGATO ALLA DELIBERA  
DI CONSIGLIO COMUNALE  
N° **58** DEL 28.09.2007

TAVOLA

ELABORATO

SCALA

VISTO:

## CAPITOLO I - Disposizioni generali.

### **Titolo I - Norme preliminari.**

#### **Art. 1- Oggetto, contenuto e limiti del R.E.**

Sono oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio (R.E.) tutte le norme che disciplinano le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo, nonché le opere edilizie per costruzione, per demolizione e trasformazione nell'ambito del territorio comunale.

Il R.E. é integrato dalle norme dettate negli strumenti urbanistici comunali.

#### **Art. 2 - Osservanza e durata del R.E.**

Sono tenuti all'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento tutti i soggetti pubblici e/o privati che vogliono esercitare una o più delle attività indicate all'art.1.

Il presente regolamento ha vigore a tempo indeterminato; potrà essere integrato con le eventuali modifiche apportate successivamente alla sua approvazione.

In mancanza di specifiche previsioni delle presenti norme si applicano quelle contenute in altre disposizioni legislative e regolamentari regionali o, in difetto, statali.

#### **Art. 3 - Obbligo di concessione, od autorizzazione, o denuncia.**

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica e/o edilizia del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune, o comunque esercitare attività di cui al precedente Art. 1, deve chiedere apposita concessione o, nei casi previsti, autorizzazione al Sindaco, ovvero, nei casi prescritti dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta allo stesso.

#### **Art. 4 - Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti.**

In base all'art. 871 del Codice Civile, per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento, e per le attività di cui all'art. 1, si intendono applicabili, in quanto tali, le vigenti disposizioni di Legge in materia.

#### **Art. 5 - Riferimento alla disciplina urbanistica.**

Le norme degli strumenti urbanistici e le tavole grafiche del P.U.C. integrano quelle del R.E. e possono meglio specificare una norma generale in esso contenuta.

La successiva approvazione di una variante al P.U.C. che reca norme in contrasto con il presente R.E., determina la caducazione delle preesistenti norme in contrasto.

#### **Art. 6 - Deroghe.**

Le deroghe al R.E. possono essere accordate, previa deliberazione del Consiglio Comunale, soltanto nei casi previsti all'art. 14 del D.P.R. 06\06\2001 n. 380.

### **Titolo II - Organi, Uffici, Procedure.**

#### **Art. 7 - Composizione e nomina della Commissione Edilizia (C.E.).**

Nel Comune è istituita la Commissione Edilizia così composta:

**1) membri di diritto:**

a) il responsabile dell'edilizia privata Comunale o un suo delegato con funzioni di Presidente senza diritto di voto;

**2) Membri elettivi:**

- a. n. 1 Ingegnere iscritto al relativo ordine professionale;
- b. n. 1 Architetto iscritto al relativo ordine professionale;
- c. n. 1 Agronomo iscritto al relativo ordine professionale;
- d. n. 3 Geometri iscritti al relativo albo professionale;
- e. n° 2 esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia;

Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il dipendente del Comune all'uopo designato dalla Giunta o dal Presidente.

Le funzioni di esperto in materia paesaggistica di cui alla L. R. n. 28\98 potranno essere esercitate da almeno uno dei due professionisti individuati alle lettere "a - b" di cui al punto 2).

I componenti di cui al punto 2, dovranno essere nominati dalla Giunta Comunale e nel contempo verrà individuato almeno un esperto di cui alla L. R. 28\98.

La seduta s'intende validamente costituita ogni qualvolta si raggiunga il numero legale composto dalla maggioranza assoluta dei suoi componenti (metà più uno).

La Commissione può esprimere il proprio parere anche difetto del numero legale soltanto ed esclusivamente nel caso in cui uno o più degli stessi componenti debbano astenersi per incompatibilità.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica cinque anni o comunque sino alla loro formale sostituzione.

I Commissari di cui al punto 2 lettere a) b), c), d) saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da essa sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia.

#### **Art. 8 -** *Attribuzioni della Commissione Edilizia .*

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico, urbanistico ed edilizio.

La Commissione Edilizia deve esprimere parere al Sindaco od al Responsabile del servizio, in generale:

- a) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- b) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art.13;
- c) sulle altre autorizzazioni indicate dal presente Regolamento Edilizio ;
- d) sulla rispondenza delle opere e/o dei lavori progettati alle norme del presente regolamento, del P.U.C. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi;
- e) sul rinnovo di concessioni nel caso intervengano modificazioni della normativa vigente.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio e consultivo per i casi previsti alle precedenti lettere a), b), c), d), e).

Il parere della Commissione edilizia non è in generale obbligatorio per le domande di varianti o sistemazioni interne, recinzioni, accessi carrabili, apposizione di insegne, targhe e vetrinette, cartelli pubblicitari, tende solari, per i piccoli rifacimenti e per le tinteggiature.

#### **Art. 9 -** *Funzionamento della Commissione Edilizia.*

La commissione si riunirà su convocazione del Presidente in seduta ordinaria (secondo un eventuale calendario), ed in seduta straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo riterrà necessario.

I membri dovranno essere convocati dal Presidente con invito scritto indicante la data, l'orario ed il luogo della riunione.

L'invito dovrà pervenire ai destinatari almeno tre giorni prima della riunione.

E' facoltà del Presidente indicare nello stesso invito le date in cui si terranno più riunioni successive.

I pareri sono assunti a maggioranza assoluta dei voti dei presenti. I membri della Commissione dovranno rigorosamente astenersi dal partecipare all'esame e alla votazione dei progetti da essi redatti, ovvero dei progetti nei quali essi vi abbiano interesse diretto.

In tale circostanza il commissario dovrà assentarsi dalla sala di riunione della Commissione e di questo adempimento dovrà essere fatta menzione nel verbale della seduta.

Per ciascuna seduta della Commissione il Segretario dovrà redigere apposito verbale con la indicazione degli affari trattati e dei provvedimenti adottati in proposito dalla Commissione stessa.

Tali verbali dovranno essere firmati dal Presidente e dal Segretario, nonché da tutti i Commissari presenti.

Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con parere consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.

#### **Art. 10 - Esame dei progetti.**

La Commissione accerterà che i progetti non contrastino con le norme urbanistiche, edilizie, igieniche vigenti e, nel rispetto della personalità artistica del progettista, cureranno che ogni elemento di progetto risulti esteticamente adatto alla località con particolare riguardo agli edifici della zona ed ai luoghi che abbiano importanza storica, artistica o paesaggistica.

La Commissione potrà indicare quali parti del progetto debbano, a suo avviso, essere modificate; prima di emettere il proprio parere potrà richiedere tutte quelle indicazioni che riterrà necessarie e sentire, eventualmente, a tale scopo, gli autori del progetto; potrà inoltre effettuare accertamenti in situ.

I pareri della Commissione sono espressi a maggioranza assoluta di voti dei presenti, e se negativi anche parzialmente, dovranno essere motivati.

Al fine di evitare interruzioni ed intralci nell'esecuzione di opere già autorizzate, la C.E. sarà tenuta ad esaminare, con precedenza sull'ordine di protocollo, quei progetti di variante in corso d'opera per i quali risulti giustificata l'urgenza di autorizzazione.

Troveranno altresì precedenza, rispetto all'ordine di protocollo, tutti quei progetti che, su motivazione valide della Amministrazione, siano ritenuti urgenti ed indifferibili.

#### **Art. 11 - Parere del responsabile igiene pubblica.**

Il parere prescritto dall'ex Art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934, n. 1265, viene sostituito da una certificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

### **CAPITOLO II - Norme procedurali.**

#### **Titolo I - Concessione ed autorizzazione ad edificare.**

#### **Art. 12 - Interventi ed obblighi connessi.**

Nel territorio comunale sono ammissibili tutti quegli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, di manutenzione ordinaria e straordinari, di restauro, risanamento, demolizione e ricostruzione, ampliamento, ristrutturazione ed adeguamento igienico, tecnologico e funzionale degli edifici esistenti, di conversione d'uso e trasformazione tipologica degli stessi, di nuova costruzione, di lottizzazione e frazionamento dei terreni, ed in generale di qualsiasi altro intervento non in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, con il presente R.E., con il T.U. LL.SS. ed eventuali leggi speciali o regolamenti applicabili.

Chiunque, pubblico o privato, debba effettuare anche uno solo degli interventi di cui al 1° comma, deve richiederne al Sindaco la concessione o l'autorizzazione, oppure darne comunicazione secondo la casistica di cui agli articoli seguenti.

### **Art. 13 - Opere soggette a concessione.**

Sono soggette a concessione edilizia, a norma dell'ex art. 1 della Legge 28.1.1977 N° 10 e dell'art. 3 della LR 11.10.1985 N° 23 e del D.P.R.06\06\2001 n.380, tutte le opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

In particolare sono soggetti a concessione onerosa, o convenzionata, oppure gratuita, secondo quanto disposto dalle norme vigenti, le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, intendendo per costruzione: qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura, in calcestruzzo, in metallo, in prefabbricato o con qualsiasi altro materiale sia con tecniche tradizionali che con prefabbricati, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi anche a seguito di demolizione di manufatti esistenti.
- b) qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla sua durata, dalla inamovibilità ed ancoraggio al suolo, sia in grado di costituire una unità abitativa, e che comunque non sia oggettivamente precario e temporaneo;
- c) ricostruzione, intendendosi per ricostruzione qualsiasi opera edilizia che comporti la demolizione e successiva ricostruzione dei manufatti esistenti, mantenendone inalterati la sagoma, la superficie ed il volume;
- d) ampliamento, intendendosi per esso l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione con la creazione di uno spazio e/o un volume supplementare;
- e) sopraelevazione, cioè l'ampliamento in senso verticale di tutta o parte della costruzione esistente;
- f) modifiche di destinazione d'uso del manufatto dell'edificio o di singole parti o locali di esso;
- g) ristrutturazione edilizia, cioè quell'insieme sistematico di interventi che tendano a trasformare in tutto o in parte un organismo edilizio. Tali interventi devono riguardare non singole unità, ma l'organismo edilizio nella sua interezza; essi possono comprendere: la sostituzione di elementi costruttivi; l'eliminazione di parti di edificio; la riorganizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali, nonché dei servizi di uso comune; l'inserimento di nuovi impianti tecnologici;
- h) installazione di attrezzature ed impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli quali capannoni, cisterne, tettoie, silo, ponti, ecc.;
- i) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- j) esecuzione, anche d'iniziativa privata, di opere di urbanizzazione (quali le strade soggette al pubblico transito, spazi di sosta, i parcheggi d'uso pubblico, le fognature ed impianti di depurazione delle acque, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione, gli spazi di verde attrezzato, ecc.);
- l) scavi, rinterri, modificazioni del suolo nonché opere e costruzioni sotterranee, se non ricadenti nelle fattispecie di cui al successivo art. 14;
- m) costruzioni e modifiche di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, stabilmente incorporati negli edifici, e di muri di sostegno;
- n) costruzioni e modifiche di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

- o) installazione di campeggi permanenti ed altre attrezzature similari;
- p) stazioni di servizio carburanti;
- q) apertura e sfruttamento di cave, impianti di estrazione di materiali di inerti dai fiumi e discariche.

**Art. 14 - Opere soggette ad autorizzazione.**

Sono soggette ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio su richiesta degli aventi titolo, con la procedura e nel rispetto delle disposizioni dettate dalle leggi, dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici vigenti, l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative ( energia solare, eolica, ecc. ); le opere di demolizione.

L'autorizzazione è gratuita; nei casi, però, in cui le opere creino un aumento delle superfici o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

**Art. 15 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione e soggette solo alla denuncia di inizio attività (d.i.a.).**

I seguenti interventi sono eseguibili senza nessuna concessione o autorizzazione e sono subordinati solo alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L. R. 16\05\2003 n. 5 previa acquisizione dei permessi necessari rilasciati dall'ente preposto alla tutela del vincolo.

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- m) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- n) i pergolati e i grigliati;
- o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p) l'installazione di palloni presso statici a carattere stagionale.

2. Le semplici recinzioni ed i barbecue di minime dimensioni sono opere urbanisticamente non rilevanti, qualora realizzate in aree non soggette a vincoli.

La facoltà detta al precedente primo comma è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1.06.1939, n. 1089, 29.06.1939, n. 1497 e 6.12.1992, n. 394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1-bis del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n.183, non siano comprese nelle zone omogenee A, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche

paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico testimoniali;

b) gli immobili interessati siano soggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

La denuncia di inizio attività (d.i.a.) è sottoposta al termine massimo di validità fissato in tre anni, con obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

L'esecuzione delle opere per cui si sia esercitata la facoltà di denuncia di attività ai sensi del precedente primo comma è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.

In tutti i casi di cui al precedente primo comma, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché degli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

#### **Art. 16 - Opere urgenti ed indifferibili.**

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente R.E. se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del TU del 1945 N° 148, od ordinate dall'autorità giudiziaria.

Potranno, inoltre, essere eseguite senza alcuna domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al successivo art. 22.

#### **Art. 17 - Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato: conformità alle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti.**

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici Comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico edilizie vigenti, rilasciato dall'Amministrazione regionale, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini del quarto comma del Art. 32 della summenzionata Legge urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

#### **Art. 18 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali: conformità alle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti.**

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione Regionale, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento edilizio .

Il Comune esprime il proprio parere tramite il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

#### **Art. 19 - Concessioni edilizie speciali : deroghe.**

Qualora singole norme dello strumento urbanistico Comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici od impianti pubblici, o di interesse pubblico.

L'interesse pubblico, nei casi previsti dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, dal perseguimento di un interesse pubblico ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipo dei servizi, di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare la prescrizione del presente regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico di base, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma e quella delle disposizioni di cui al presente, e quelle delle disposizioni e delle norme Comunali che prevedono la richiesta in deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

Per il rilascio della concessione in deroga si pronunzia il Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, che indicherà il contenuto normativo da dare al caso specifico.

#### **Art. 20 - Concessioni Edilizie Speciali: Lotti Interclusi**

Nelle zone inedificate esistenti alla data del 20.12.1983 o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale per una profondità inferiore a ml. 20.00, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza qualora il rispetto delle distanze tra pareti comporti la inutilizzazione dell'area o soluzione tecnica inaccettabile, il comune può consentire la riduzione delle distanze fino al minimo inderogabile di ml.1.50 dai confini del lotto.

### **TITOLO II - Modalità di richiesta della concessione e della autorizzazione .**

#### **Art. 21 - Soggetti aventi diritto alla concessione**

Hanno titolo per richiedere la concessione edilizia:

- 1) il proprietario dell'area edificabile;
- 2) l'avente diritto a mantenere una costruzione al di sopra del suolo ( ai sensi dell'articolo 952 del Codice Civile ), almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 3) l'avente diritto a mantenere una costruzione al disotto del suolo ( ai sensi dell'art. 955 del Codice Civile );
- 4) l'enfiteuta ( ai sensi degli art. 959 e 960 del Codice Civile ) il quale ha diritto di richiedere la concessione ad edificare solo nell'ambito e nei limiti del contratto di enfiteusi, rimanendo al proprietario il diritto di richiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
- 5) l'usufruttuario ed il titolare del diritto d'uso di abitazione, i quali, ai sensi degli art. 981, 986, 1004, 1005, 1006, 1025, 1026 del Codice Civile, hanno il diritto di effettuare interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di restauro;



6) i titolari di diritti reali delle servitù prediali coattive o volontarie (elettrorodotti, acquedotti, teleferiche etc.) i quali, ai sensi dell'art. 1065 del Codice Civile hanno diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo. Tutti i soggetti elencati nei precedenti sei punti per attestare il loro diritto ad ottenere la concessione edilizia, nei limiti di competenza, devono allegare alla domanda un certificato rilasciato dall'Ufficio immobiliare competente, ovvero dichiarazione personale ex legge 15/68.

Possono inoltre presentare domanda di concessione:

7) il locatario, per la sola manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;

8) l'affittuario agricolo ed il concessionario di terre incolte, limitatamente ai miglioramenti dei fabbricati rurali ed alla casa di abitazione.

I soggetti descritti ai punti 7 ed 8, per ottenere la concessione, nei limiti del loro diritto, devono presentare insieme alla domanda il contratto redatto a norma dell'art. 1571 del Codice Civile.

Può ancora richiedere la concessione edilizia:

9) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè procura, di mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione); per dimostrare il proprio titolo, tale soggetto deve allegare alla domanda una copia autenticata del documento di delega.

Sono infine abilitati a richiedere la concessione edilizia:

10) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;

11) l'assegnatario di terre incolte;

12) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;

13) il concessionario di beni demaniali;

14) colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, ne sia autorizzato per ordine del Giudice;

15) colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art.700 del c.p.c.;

16) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste dalla legge, quali:

a) il tutore, che può richiedere ogni tipo di concessione;

b) il curatore, che può richiedere solo di effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria necessitanti di concessione e gli interventi di restauro conservativo.

Per i soggetti elencati nei precedenti punti 15 e 16, il documento attestante il titolo consiste nella copia autenticata del provvedimento amministrativo o giudiziale.

I documenti di cui sopra potranno essere sostituiti da dichiarazione personale ex legge 15/68.

#### **Art. 22 - Modalità di richiesta della concessione.**

La domanda di concessione ad edificare va indirizzata al Sindaco e deve essere redatta su carta bollata, corredata dagli elaborati e dai documenti necessari ai sensi di quanto specificato nel successivo art. 23.

Nella domanda va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà prevista dall'art. 11 della Legge 28.1.1977 N° 10; inoltre in essa deve risultare esplicitamente l'impegno ad osservare le norme del Presente R.E. e delle leggi vigenti al momento della richiesta, nonché l'impegno a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore, ovvero la scelta di eseguire le opere in economia.

#### **Art. 23 - Documenti da allegare alla domanda di concessione.**

A corredo della domanda di cui all'art. precedente, oltre alla ricevuta attestante il versamento dei diritti e delle tasse eventualmente dovute, devono essere allegati in triplice copia i seguenti elaborati e/o documenti:

1) relazione illustrativa sommaria contenente, ove necessario, la descrizione delle opere con particolare riferimento alla destinazione d'uso, alle strutture portanti, al materiale e colori da impiegare nella finitura degli esterni dei fabbricati, al sistema di rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere, luride, ed inquinanti, ed all'impianto di riscaldamento;

2) planimetria in scala idonea, orientata, con stralcio dello strumento urbanistico vigente o del piano attuativo interessato (P.P., P.L., P.I.P., P.E.E.P.), estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato con riferimento alle strade statali, provinciali o comunali più vicine ed agli edifici confinanti. Il lotto interessato deve essere evidenziato con opportuna grafia.

Per gli interventi in zona "E" agricola del P.U.C., tale planimetria è sostituita da una corografia in scala non inferiore a 1:10.000 estesa per un raggio tale da rendere possibile l'individuazione del lotto interessato con riferimento alle strade statali, provinciali e/o comunali più vicine. Il lotto interessato dovrà essere evidenziato con opportuna grafia.

3) stralcio del rilievo aerofotogrammetrico, se esistente;

4) stralcio della mappa catastale, con l'evidenziazione del mappale o dei mappali interessati;

5) planimetria quotata dello stato reale del lotto, con orientamento, in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:500, nella quale devono essere indicate, con esatta grafia, le opere progettate, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici, le proprietà confinanti e le strade o altri spazi pubblici adiacenti, e recante:

a) estremi dell'approvazione comunale del piano attuativo, nonché stralcio dello stesso, del quale il lotto faccia eventualmente parte;

b) indicazione delle strade e degli spazi pubblici immediatamente adiacenti;

c) le altezze e le distanze degli edifici circostanti, e distanze dai confini;

d) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata, con indicazione degli accessi pedonali e veicolari sulla pubblica via, nonché lo schema di collegamento alle reti idrica e fognaria urbane;

e) andamento altimetrico dell'area, se necessario alla precisazione dei dati tecnico-urbanistici dell'edificato (per seminterrati e simili);

f) ubicazione prevista per le opere progettate, con distanze dai confini e dagli altri eventuali edifici;

g) indicazione del tipo di recinzione;

h) eventuali allineamenti o quote indicate dallo strumento urbanistico;

6) piante quotate in scala non inferiore a 1:100 dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;

7) almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in senso ortogonale alla strada pubblica, nella medesima scala delle piante di cui al precedente punto 5, secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno ml 12, con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;

8) prospetti esterni alla medesima scala delle piante di cui al punto 5, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e/o alle più basse sistemazioni esterne, nel caso di costruzioni in aderenza ad altri fabbricati dovranno essere indicati anche gli attacchi dei prospetti di questi ultimi;

9) eventuali progetti degli impianti tecnologici previsti in conformità alle norme delle leggi vigenti e del presente regolamento;

- 10) tabelle con l'indicazione delle superfici utili ed accessorie di ogni singolo vano per la determinazione degli oneri di concessione, tabella delle superfici finestrate con la verifica degli indici di legge e tabella riepilogativa delle superfici e dei volumi;
- 11) tabelle planivolumetriche per la verifica della corrispondenza dei dati di progetto (I.F., I.C., ecc.) con quelli previsti dallo strumento urbanistico;
- 12) elaborati grafici e relazione tecnica illustranti le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il rispetto delle prescrizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 13/89), corredata di dichiarazione di conformità alla legge, sottoscritta dal professionista;
- 13) eventuale documentazione fotografica, con fotografie di formato non inferiore a cm 13x18, dello stato di fatto con eventuale simulazione dell'intervento;
- 14) relazione geotecnica ai sensi del D.M. 11.3.1988, o relazione sulla idoneità delle opere di fondazione, nei casi previsti dallo stesso D.M.; nei casi indicati alla lettera B.5 di detto D.M. deve essere fornita anche la relazione geologica;
- 15) prospetto relativo al calcolo degli oneri dovuti ai sensi della Legge 10/1977, o computo metrico estimativo dei lavori da eseguire (nel caso in cui il contributo sia determinato in relazione al costo dell'intervento);
- 16) eventuale nulla-osta per il vincolo idrogeologico ai sensi del RDL n. 3267/1923 e successive modifiche ed integrazioni;
- 17) autorizzazione rilasciata dal competente Ufficio del Genio Civile per zone sottoposte al vincolo della Legge 64/74; tale documento può essere anche presentato prima del rilascio delle concessione edilizia;
- 18) autorizzazione, ove necessaria, prevista dalla LR 12.6.1998 n. 28;
- 19) autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, oppure parere autonomo del medico della A.S.L. e relativo rispetto dei requisiti igienico-sanitari negli altri casi.
- 20) studio di impatto ambientale o di incidenza ambientale, ove richiesto dalle vigenti leggi;
- 21) titolo di cui all'art. 21, o dichiarazione di disponibilità dell'area.

I disegni, in originale o in copia eliografica, piegati secondo le norme UNI, devono essere a semplice tratto e devono contenere le indicazioni relative ai lati interni ed esterni delle piante, agli spessori dei muri, alla larghezza e altezza delle aperture, alle altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

In caso di divergenze fra indicazioni grafiche e indicazioni numeriche fanno fede le seconde.

Per quanto riguarda le modifiche, le trasformazioni, gli ampliamenti, le sopraelevazioni, i restauri e le opere similari, dagli elaborati deve risultare in modo inequivocabile anche quale è il reale stato di fatto al momento della richiesta di concessione, allegando, eventualmente, idonea documentazione fotografica, nonché idonea documentazione sulla regolarità della parte preesistente.

Nel caso che le acque luride debbano essere allontanate utilizzando tubazioni o canali d'acqua privati, è necessario allegare alla domanda anche copia delle relative concessioni eventualmente previste, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente ( D.L. 10/05/1976 N.319) , ed approvato dallo ufficio sanitario.

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

Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentato, ove richiesto, i nulla osta:

- del comando provinciale dei Vigili del Fuoco,  
- dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura,  
- dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste,  
- della Soprintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti, nonché dell'autorizzazione, ove nel caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda di concessione lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente previ accordi con il comune ( V. ART.10 L. 10/77 ); tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nelle forme di legge nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente e presentato al Comune prima del rilascio della concessione.

Sono esenti dal pagamento dei diritti di segreteria le domande di concessione cui vengono allegati gli elaborati di cui ai precedenti numeri 2 e 5 nelle versione informatica richiesta dall'Ufficio Tecnico.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti valgono anche per le domande di C.E. concernenti varianti in corso d'opera di progetti già approvati.

#### **Art. 24 - Modalità di richiesta delle autorizzazioni.**

Le domande dirette ad ottenere le autorizzazioni per le opere indicate nel precedente art. 14, devono essere redatte in carta da bollo secondo la formula indicata dal Comune ed indirizzate al Sindaco.

Esse devono contenere:

- a) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale, e firma del richiedente;
- b) elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) impegno da parte del richiedente a rispettare le disposizioni contenute nel presente regolamento, negli altri regolamenti comunali e in genere nella normativa vigente in materia;
- d) eventualmente l'indicazione del periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

#### **Art. 25 - Documenti da allegare alla domanda di autorizzazione.**

A corredo della domanda deve essere allegata, in triplice copia, la seguente documentazione:

- 1) eventuali elaborati grafici (planimetrie, piante, sezioni) necessari all'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 2) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.) nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze).

E' facoltà del chiederere l'integrazione della documentazione con ulteriori elaborati (fotografie, disegni dei particolari, prospetti, ecc.).

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici nullaosta e/o autorizzazione.

Nel caso che la documentazione allegata alla domanda di autorizzazione risultasse incompleta o imperfetta, provvederà a richiedere la documentazione mancante o a comunicare gli eventuali rilievi.

Il richiedente dovrà fornire le integrazioni richieste nel termine di 60 gg. decorrenti dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune; in mancanza la richiesta verrà ritenuta abbandonata e la pratica sarà archiviata.

Nel caso fosse necessario integrare o regolarizzare la pratica, secondo quanto previsto nei commi precedenti, verrà considerata come data di presentazione della domanda quella in cui saranno state effettuate le integrazioni e le regolarizzazioni richieste.

### **Titolo III- Rilascio ed uso della concessione e della autorizzazione.**

#### **Art. 26 - Procedura per il rilascio della concessione edilizia.**

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento.

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione al protocollo generale; congiuntamente alla domanda dovranno essere presentate tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente e di competenza di autorità esterne.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e redige una relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. La pratica verrà archiviata decorsi inutilmente 18 mesi dalla data di richiesta della documentazione integrativa.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine precedentemente detto il responsabile del procedimento formula una motivata risposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma tre del presente art., il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma quattro e redigere una relazione scritta al responsabile del servizio indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza di cui al precedente comma tre, facendo comunque salva la presentazione di quanto indicato al successivo art. 26, qualora il progetto non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al precedente comma, l'interessato può inoltrare istanza all'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici successivi, un commissario *ad acta* che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

#### **Art. 27 - Documentazione da presentare per il rilascio della concessione edilizia.**

Una volta ricevuta la comunicazione di approvazione dell'istanza di concessione, per il ritiro della stessa l'interessato dovrà presentare:

1. richiesta in carta libera, indirizzata al Sindaco e sottoscritta dal tecnico incaricato della Direzione Lavori;
2. moduli debitamente compilati per la determinazione degli oneri concessori (qualora dovuti);
3. le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento (totale o parziale) delle quote di contributi di cui agli articolo 5 e 6 della legge 28.01.1977 N° 10 o, in alternativa, la fidejussione a garanzia della realizzazione totale o parziale delle opere di urbanizzazione da eseguirsi secondo le modalità indicate dal Comune;
4. l'eventuale atto d'impegno, trascritto a favore del Comune, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
5. certificato attestante il titolo di proprietà dell'area, o titolo equipollente e, in caso di utilizzazione di aree non coerenti, un atto d'asservimento trascritto nella conservatoria immobiliare;
6. modello ISTAT debitamente compilato;
7. atto di vincolo di inedificabilità, registrato e trascritto, del terreno oggetto dell'intervento edificatorio, per la quota di volumetria impegnata;
8. se richiesta ( per opere di notevole entità ) relazione tecnica contenente i risultati dello studio geologico del terreno ai sensi del D.M. 11.03.1988;
9. progetto e relazione tecnica dell'impianto di riscaldamento ai sensi dell'art. 28 della legge 9.01.1991 n. 10, ove previsto;
10. progetto degli impianti tecnologici relativi alla legge 46/90 e successive modificazioni ed integrazioni, ove previsto;
11. attestato della denuncia presso l'Ufficio del Genio Civile delle opere in Cemento Armato o metalliche ;
12. ogni altro documento necessario e richiesto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli elementi di cui ai precedenti punti 9), 10) e 11) possono essere presentati anche successivamente, purchè prima dell'inizio dei relativi lavori.

**Art. 28 - Rilascio delle Concessione Edilizia: rispetto delle Leggi, regolamenti e dei diritti dei terzi.**

Il Responsabile del Servizio, dopo l'istruttoria e l'esame del progetto come al precedente art. 26, per i progetti approvati rilascia la "CONCESSIONE AD EDIFICARE" secondo le modalità previste nella Legge 28.1.1977 N° 10 e dietro il pagamento degli oneri previsti nella stessa; alla concessione deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati. Quando la concessione è rilasciata in dissenso dal parere della C.E., detto parere deve essere annotato nella concessione. Nell'atto di concessione possono essere annotati anche l'obbligo dell'osservanza di speciali modalità per l'esecuzione dei lavori.

Copia della concessione ad edificare, o avviso di avvenuto rilascio, sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione ad edificare e dei relativi atti di progetto, e ricorrere contro il rilascio della stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o regolamenti, con le prescrizioni dei piani urbanistici, o con un legittimo interesse privato. A tal fine la concessione è sempre rilasciata facendo salvi gli eventuali diritti dei terzi.

**Art. 29 - Validità e decadenza della concessione.**

La concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio non sono stati iniziati i lavori (articolo 4 legge n. 10/1977).

La concessione decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione stessa, qualora i lavori non siano ancora stati iniziati; se, invece, i lavori sono iniziati, la concessione resta valida sino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

La concessione decade qualora i lavori non vengano ultimati nel termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Prima dello scadere del termine di cui sopra, il concessionario può richiedere una proroga, della durata massima di mesi 12, per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà durante il corso dei lavori stessi.

Tali fatti potranno essere naturali (ad esempio alluvioni), oppure umani (ad esempio sciopero del personale edile).

La proroga è concessa dal responsabile del Servizio Tecnico, con un provvedimento motivato.

Nell'atto di concessione possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio, ma solo nel caso di opere di particolare mole, o con particolari caratteristiche tecniche e costruttive, oppure ancora nel caso di opere pubbliche.

La decadenza della concessione comporta la necessità della richiesta di una nuova concessione.

Il Responsabile del Servizio Tecnico può rilasciare la nuova concessione solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano, e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondersi sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite.

La nuova concessione può essere rilasciata solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, e richiedendo al concessionario la eventuale differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base a successive delibere comunali in materia di oneri, limitatamente alla parte dell'opera non ultimata.

In caso di mancata utilizzazione della concessione, i contributi relativi agli oneri concessori già versati, vengono restituiti.

### **Art. 30 - Annullamento e decadenza della Concessione Edilizia.**

La concessione edilizia può essere annullata in sede di autotutela solo quando sia illegittima e sussista un interesse pubblico attuale e concreto alla rimozione dell'atto.

### **Art. 31 - Trasferimento della concessione.**

La concessione non è negoziabile in se e per se e può essere trasferita sola per "mortis causa" o per atto tra vivi.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa", è necessario richiedere la voltura della concessione al Comune, che la concederà previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico deve essere ugualmente richiesta la voltura, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo.

La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilità di richiedere proroga per i casi precedentemente indicati.

Per ottenere la modifica dell'intestazione, l'interessato dovrà inoltrare apposita domanda indirizzata al Sindaco e contenente oltre alle indicazioni, relative al subentrante, la sottoscrizione del cedente e del concessionario.

Tutti gli adempimenti, gli oneri e le responsabilità relative all'esecuzione dei lavori e delle opere oggetto della concessione saranno a carico del precedente intestatario fino a che non sia stata effettuata la voltura.

#### **Art. 32 - Rilascio delle autorizzazioni.**

Il Responsabile del Servizio, entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda di autorizzazione, o dalla data in cui siano state effettuate le integrazioni e le regolarizzazioni richieste, una volta completata l'istruttoria della pratica ed acquisito, nel caso fosse ritenuto necessario, il parere della Commissione Edilizia, accoglie o respinge la domanda.

In caso di mancato accoglimento devono essere indicati i motivi che lo hanno determinato. La decisione è comunicata al richiedente.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 01.06.1939, n. 1089.

#### **Art. 33 - Responsabilità e sanzioni.**

Il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori ed il titolare dell'Impresa esecutrice sono responsabili, ciascuno per le proprie competenze e nei limiti delle leggi vigenti, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti, nonché delle eventuali prescrizioni speciali previsti nella concessione.

In caso di lavori difformi, o eseguiti senza concessione, si applicano le sanzioni amministrative e penali previste, rispettivamente, dagli artt. 4 e 20 della Legge 28.2.1985 N° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Titolo IV - Esecuzione e controllo delle opere.**

#### **Art. 34 - Inizio dei lavori e formalità da esperire.**

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione, o il direttore dei lavori, deve richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale:

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali, nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto, redigendo un verbale in duplice copia che deve essere sottoscritto dal richiedente e dal rappresentante del medesimo Ufficio Tecnico.

Le spese relative sono a carico del richiedente che è tenuto, altresì, a fornire il personale e i mezzi necessari.

Il titolare della concessione non può, comunque, dare inizio ai lavori se non abbia prima comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e l'indirizzo del direttore dei lavori, del costruttore ed eventualmente del tecnico dell'impresa, e se tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi, e non abbia provveduto all'adempimento di cui all'art. 8 della Legge 5. 11. 1971 n. 1086 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni. Il titolare della concessione e il direttore dei lavori devono comunicare la data di effettivo inizio dei lavori entro 5 giorni dall'effettivo inizio. Qualora durante la esecuzione dei lavori venga nominato un direttore dei lavori diverso da quello originario, deve essere prodotto lo stato di consistenza dei lavori, controfirmato da entrambi i professionisti.



Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori, che sarà assoggettata alla tariffa vigente per occupazione di suolo pubblico.

Ai fini della validità delle concessioni, in relazione alla approvazione di nuove norme legislative o di varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere di consistenza proporzionata alla complessità di quelle totali previste dal progetto.

Non sono sufficienti a fare considerare iniziati i lavori, le opere relative all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e alla sistemazione del terreno.

Non possono, in ogni caso, essere considerate valide le concessioni in contrasto con le nuove norme legislative, o con i nuovi strumenti urbanistici per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato prima della entrata in vigore delle nuove norme o dei nuovi strumenti urbanistici.

#### **Art. 35 -** *Cautele contro danni e molestie.*

Chiunque voglia eseguire opere edilizie deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone e a cose ed ad attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione di tali opere.

In caso di inosservanza il Sindaco emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente, occorrendo, provvederà d'ufficio a spese degli interessati.

#### **Art. 36 -** *Esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.*

I lavori devono essere eseguiti nelle dimensioni riportate nel progetto approvato e secondo le eventuali prescrizioni speciali riportate nella concessione.

Le modalità di esecuzione degli stessi devono essere conformi, oltre che al presente Regolamento, anche a tutte le norme vigenti applicabili, in special modo le leggi 5.11.1971 N° 1086 e 2.2.1974 N° 64 con i rispettivi decreti attuativi e circolari ministeriali, il D.M. LL.PP. 20.11.1987, nonché il D.M. LL.PP. 3.12.1987.

La vigilanza sulle costruzioni è esercitata dal Sindaco in base all'art. 20 della L.R. 11.10.1985 N° 23, a mezzo dei suoi funzionari e agenti. A tale fine nel cantiere dovranno essere esposti, in modo visibile da tutte le pubbliche vie, cartelli di adeguate dimensioni con i dati relativi alla concessione edilizia, al titolare della stessa, all'esecutore delle opere ed al direttore dei lavori.

#### **Art. 37 -** *Visite tecniche e verifiche in corso d'opera.*

Durante l'esecuzione dei lavori il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o gli addetti all'uopo designati, hanno il diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di verifica e controllo ai sensi del precedente art. 36.

#### **Art. 38 -** *Sospensione dei lavori.*

Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, l'interessato deve preavvisare il Sindaco affinché questi, se è il caso, sentito il parere del Tecnico comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione dei lavori, la pubblica incolumità, nonché il pubblico decoro.

In caso di inadempienza il Sindaco, previa diffida, ordinerà l'esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato, delle opere che riterrà necessarie.

**Art. 39 - Denuncia di ultimazione della costruzione e dei lavori.**

Il direttore dei lavori ed il concessionario, sono obbligati a comunicare la fine dei lavori ad ultimazione avvenuta degli stessi, ed il concessionario deve chiedere al Comune il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità nei modi e nelle forme previste dal D.P.R. 06\06\2001 n. 380.

Per ultimazione dei lavori, relativi alla opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

**Art. 40 - Inadempienza alle disposizioni regolamentari.**

La contravvenzione alle norme del presente Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti (legge 28.02.1985 N° 47 e L.R. 11.10.1985 N° 23).

**Art. 41- Ispezioni a fabbricati esistenti.**

E' facoltà del Sindaco fare procedere ad ispezioni nei fabbricati esistenti e nelle aree di pertinenza, ogni qual volta ne appaia l'opportunità per ragioni di sicurezza o di igiene pubblica, e di ingiungere i provvedimenti del caso.

**Art. 42 - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità.**

Nessuna opera di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima della dichiarazione di agibilità e/o abitabilità da parte del Responsabile del Servizio.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità riguarda le opere destinate ad abitazione, ufficio, scuola, sala di lettura o altri usi analoghi.

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco, con domanda su apposito stampato, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, se previsto, il certificato di agibilità e/o abitabilità

Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

-certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;

-certificato di collaudo statico per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente, previo avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile della legge 05.11.71 N°.1086, o dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori di non esistenza di opere soggette alla Legge 1086/71;

- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti di cui alla Legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni;

- copia della denuncia agli uffici comunali competenti per gli adempimenti relativi al pagamento della tassa RR.SS.UU., per gli allacci idrici e fognari e per l'apposizione del numero civico, se necessario;

- dichiarazione, eventualmente resa sotto forma di perizia giurata, per il rispetto delle disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione del D.L. che asseveri, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'asciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali o altre tasse;
- altri certificati richiesti ai sensi del presente Regolamento relativamente ad impianti tecnologici;
- prova dell'avvenuta presentazione del tipo mappale per l'accatastamento, o copia dell'avvenuto accatastamento, eseguito dal direttore dei lavori ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22.04.1994, completa delle relative planimetrie delle nuove unità e delle modifiche alle unità preesistenti..

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al primo comma è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Responsabile del Servizio regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità nei confronti degli utilizzatori e dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e, in genere, di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano rispettate le prescrizioni di cui alla legge 09.01.1991 N° 10 e al D.P.R. 26 agosto 1993, n 412;
- i) che siano state rispettate tutte le prescrizioni previste dalle vigenti leggi che regolano la materia;

Gli accertamenti sono svolti dagli uffici comunali.

La richiesta di abitabilità o di agibilità deve essere estesa all'intero fabbricato, o a parte di esso funzionalmente indipendente.

Qualora tale dichiarazione non sia rilasciata entro sessanta giorni dalla richiesta, il richiedente la può sostituire, in via provvisoria, con una dichiarazione redatta ai sensi della Legge 4.01.1968 n°15 sotto la propria responsabilità da un professionista abilitato.

### **CAPITOLO III - Coordinamento urbanistico e valutazione d'impatto ambientale.**

#### **Titolo I - Valutazione d'impatto ambientale.**

##### **Art. 43 - Opere sottoposte a procedura di valutazione d'impatto ambientale.**

Sono sottoposti alla procedura di valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.) di cui all'art. 6 della Legge 8.07.1986 n. 349, i progetti delle opere rientranti nelle seguenti categorie:

- a) raffinerie di petrolio greggio (escluse le imprese che producono soltanto lubrificanti dal petrolio greggio), nonché gli impianti di gassificazione e di liquefazione di almeno 500 t al giorno di carbone o di scisti bituminosi;
- b) centrali termiche e da altri impianti di combustione con potenza termica di almeno 300 MW, nonché centrali nucleari e altri reattori nucleari (esclusi gli impianti di ricerca per la produzione e la lavorazione delle materie fissili e fertili, la cui potenza massima non supera 1 kW di durata permanente termica);

- c) impianti destinati esclusivamente allo stoccaggio definitivo o all'eliminazione definitiva dei residui radioattivi;
- d) impianti per l'estrazione di amianto, nonché per il trattamento e la trasformazione dell'amianto e dei prodotti contenenti amianto: per i prodotti di amianto-cemento, una produzione annua di oltre 20.000 t di prodotti finiti; per le guarnizioni da attrito, una produzione annua di oltre 50 t di prodotti finiti e, per gli altri impieghi dell'amianto, un'utilizzazione annua di oltre 200 t;
- e) impianti chimici integrati, ossia impianti per la produzione su scala industriale, mediante processi di trasformazione chimica di sostanze, in cui si trovano affiancate varie unità produttive funzionalmente connesse tra di loro: per la fabbricazione di prodotti chimici organici di base; per la fabbricazione di prodotti chimici inorganici di base; per la fabbricazione di fertilizzanti a base di fosforo, azoto, potassio (fertilizzanti semplici o composti); per la fabbricazione di prodotti di base fitosanitari e di biocidi; per la fabbricazione di prodotti farmaceutici di base mediante procedimento chimico o biologico; per la fabbricazione di esplosivi;
- f) tronchi ferroviari per il traffico a grande distanza nonché aeroporti con piste di atterraggio superiori a 1.500 m di lunghezza; autostrade e strade riservate alla circolazione automobilistica o tratti di esse, accessibili solo attraverso svincoli o intersezioni controllate e sulle quali sono vietati tra l'altro l'arresto e la sosta di autoveicoli; strade extraurbane, o tratti di esse, a quattro o più corsie o raddrizzamento e/o allargamento di strade esistenti a due corsie al massimo per renderle a quattro o più corsie;
- g) porti commerciali marittimi, nonché vie navigabili e porti per la navigazione interna accessibili a battelli con stazza superiore a 1350 t;
- h) impianti di eliminazione dei rifiuti tossici e nocivi mediante incenerimento, trattamento chimico o stoccaggio a terra;
- i) impianti destinati a trattenerne, regolare o accumulare le acque in modo durevole, di altezza superiore a 15 m o che determinano un volume d'invaso superiore a 1.000.000 m<sup>3</sup>, nonché impianti destinati a trattenerne, regolare o accumulare le acque a fini energetici in modo durevole, di altezza superiore a 10 m o che determinano un volume d'invaso superiore a 100.000 m<sup>3</sup>;
- l) elettrodotti aerei esterni per il trasporto di energia elettrica con tensione nominale di esercizio superiore a 150 kV e con tracciato di lunghezza superiore a 15 km;
- m) oleodotti e gasdotti di lunghezza superiore a 40 km e diametro superiore o uguale a 800 mm, esclusi quelli disciplinati dal DPR 18.04.1994, n. 526;
- n) stoccaggio di prodotti chimici, petrolchimici con capacità complessiva superiore a 80.000 m<sup>3</sup>; stoccaggio superficiale di gas naturali con una capacità complessiva superiore a 80.000 m<sup>3</sup>; stoccaggio di prodotti di gas di petrolio liquefatto con capacità complessiva superiore a 40.000 m<sup>3</sup>; stoccaggio di prodotti petroliferi liquidi di capacità complessiva superiore a 80.000 m<sup>3</sup>;
- o) impianti termoelettrici con potenza elettrica complessiva superiore a 50 Mw, con esclusione di quelli con potenza termica fino a 300 Mw di cui agli accordi di programma previsti dall'art. 22, comma 11, del D. Leg.vo 5.2.1997, n. 22;
- p) impianti per la produzione di energia idroelettrica con potenza di concessione superiore a 30 Mw incluse le dighe ed invasi direttamente asserviti;
- q) stoccaggio di prodotti combustibili solidi con capacità complessiva superiore a 150.000 t;
- r) impianti di gassificazione e liquefazione;
- s) impianti destinati: al ritrattamento di combustibili nucleari irradiati; alla produzione o all'arricchimento di combustibili nucleari; al trattamento di combustibile nucleare irradiato o residui altamente radioattivi; esclusivamente allo stoccaggio (previsto per più di 10 anni) di combustibile nucleare irradiato o residui radioattivi in un sito diverso da quello di produzione o l'arricchimento di combustibili nucleari irradiati, per la raccolta ed il trattamento di residui radioattivi;

t) attività mineraria per la ricerca, la coltivazione ed il trattamento minerallurgico delle sostanze minerali di miniera ai sensi dell'art. 2, comma 2, del R.D. 29.07.1927, n. 1443, e successive modifiche, ivi comprese le pertinenziali discariche di residui derivanti dalle medesime attività ed alle relative lavorazioni, i cui lavori interessino direttamente aree di superficie complessiva superiore a 20 ettari.

La medesima procedura si applica anche agli interventi su opere già esistenti non rientranti nelle categorie dette precedentemente, qualora da tali interventi derivi un'opera che rientra nelle categorie stesse, nonché su quegli interventi su opere già esistenti rientranti in quelle categorie qualora da tali interventi derivi un'opera con caratteristiche sostanzialmente diverse dalla precedente; non si applica invece ad eventuali interventi di risanamento ambientale di centrali termoelettriche esistenti, anche accompagnati da interventi di ripotenziamento, da cui derivi un miglioramento dello stato di qualità dell'ambiente connesso alla riduzione di emissioni.

Ai sensi del presente articolo si intende per "progetto" il progetto di massima delle opere stesse, prima che i medesimi vengano inoltrati per i pareri, le autorizzazioni, i null-osta e gli atti previsti dal Regolamento Edilizio e/o normativa vigenti, e, comunque, prima dell'aggiudicazione dei relativi lavori.

#### **Art. 44 - Pubblicità dei progetti interessati dal V.I.A.**

I progetti di cui al precedente art. 43, devono essere comunicati, a cura del committente, prima della loro approvazione, al Ministero dell'Ambiente, al Ministro dei Beni Culturali e Ambientali ed alla Regione, presso l'Ufficio da essa indicato.

La comunicazione deve comprendere, oltre al progetto, uno studio d'impatto ambientale (S.I.A.) come definito al successivo art. 45.

Il committente, inoltre, contestualmente alla comunicazione su detta deve provvedere alla pubblicazione, sul quotidiano più diffuso nella regione, di un annuncio contenente l'indicazione dell'opera, la sua localizzazione ed una sommaria descrizione del progetto.

#### **Art. 45 - Contenuti del S.I.A.**

I contenuti del S.I.A. sono quelli dettati dal D.P.C.M. 27.12.1988, come modificato dal DPR 354/96 e, fra l'altro devono comprendere:

- a) l'indicazione della localizzazione riferita alla incidenza spaziale e territoriale dell'intervento, alla luce delle principali alternative prese in esame, alla incidenza sulle risorse naturali, alla corrispondenza ai piani urbanistici, paesistici, territoriali e di settore, agli eventuali vincoli paesaggistici, archeologici, demaniali ed idrogeologici, supportata da adeguata cartografia;
- b) la specificazione degli scarichi idrici e delle misure previste per l'osservanza della normativa vigente, nonché le eventuali conseguenti alterazioni della qualità del corpo ricettore finale;
- c) la specificazione dei rifiuti solidi e delle modalità di smaltimento rapportata alle prescrizioni della normativa vigente in materia;
- d) la specificazione delle emissioni nell'atmosfera da sostanze inquinanti, rapportata alla normativa vigente, nonché le conseguenti alterazioni della qualità dell'aria anche alla luce delle migliori tecnologie disponibili;
- e) la specificazione delle emissioni sonore prodotte e degli accorgimenti e delle tecniche riduttive del rumore previsti;
- f) la descrizione dei dispositivi di eliminazione e risarcimento dei danni all'ambiente con riferimento alle scelte progettuali, alle migliori tecniche disponibili ed agli aspetti tecnico-economici;
- g) i piani di prevenzione dei danni all'ambiente con riferimento alle fasi di costruzione e gestione;

- h) i piani di monitoraggio ambientale secondo le specificazioni derivanti dalla normativa vigente o da particolari esigenze in relazione alle singole opere;
- i) un riassunto non tecnico di quanto previsto alle lettere precedenti.

**Art. 46 - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale nei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale.**

Qualora un progetto come definito al precedente art.43, pur non rientrando in una delle categorie ivi elencate, comporti una trasformazione urbanistica e/o territoriale di rilevante impatto ambientale, e per il quale lo strumento urbanistico generale (P.U.C.) non abbia definito in modo esplicito la compatibilità ambientale, o abbia demandato tale definizione allo strumento urbanistico attuativo, deve essere corredato di tutti gli elementi necessari e sufficienti per una completa valutazione degli effetti che esso può indurre sul paesaggio-ambiente.

In tal caso lo studio di compatibilità ambientale consiste in una relazione del progettista dell'opera contenente le seguenti indicazioni:

- 1) localizzazione nello strumento urbanistico vigente dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento proposto;
- 2) descrizione analitica delle implicazioni sia nell'ambito del progetto che nei luoghi di più vasta area, ad esso circostanti, con evidenziazione dello specifico intervento proposto, avuto particolare riguardo per il contesto, in considerazione ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei luoghi e delle loro potenzialità, al rischio idrogeologico;

In relazione all'entità ed alle caratteristiche del progetto dovranno essere, perciò, forniti:

- caratteristiche del progetto proposto, piano o programma con l'illustrazione delle possibili configurazioni alternative;
- descrizione degli effetti di almeno una delle soluzioni dell'iniziativa proposta, sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali (viste assonometriche, simulazioni, fotomontaggio, plastico, ecc...);
- descrizione degli scarichi idrici e delle misure previste per l'osservanza della normativa vigente;
- descrizione dei rifiuti solidi e delle relative modalità di smaltimento, rapportate alle prescrizioni della normativa vigente in materia;
- specificazione delle emissioni nell'atmosfera di sostanze inquinanti, rapportata alla normativa vigente, nonché le conseguenti alterazioni della qualità dell'aria anche alla luce delle migliori tecnologie possibili;
- descrizione delle emissioni sonore prodotte e degli accorgimenti e delle tecniche riduttive del rumore previste;
- descrizione dei dispositivi di minimizzazione dei danni all'ambiente con riferimento alle scelte progettuali, alle migliori tecniche disponibili ed agli aspetti tecnico-economici;
- eventuali analisi dei costi-benefici dell'opera;
- piani di prevenzione dei danni all'ambiente, con riferimento alle fasi di costruzione e di gestione;

Restano comunque fatte salve tutte le prescrizioni tecniche attinenti all'esecuzione delle opere e degli impianti ed alla loro sicurezza ai sensi delle disposizioni vigenti.

L'esame dei progetti detti al presente articolo devono soddisfare le seguenti finalità:

- accertare la completezza della documentazione presentata;
- verificare la rispondenza della descrizione dei luoghi e delle loro caratteristiche ambientali a quella documentata dal proponente;
- verificare che i dati del progetto, per quanto concerne i rifiuti liquidi e solidi e le emissioni inquinanti nell'atmosfera, corrispondano alle prescrizioni dettate dalla normativa di settore;
- accertare la coerenza del progetto, per quanto riguarda le tecniche di realizzazione e dei processi produttivi previsti, con i dati di utilizzo delle materie prime e delle risorse naturali;

- accertare il corretto utilizzo di metodologie e tecniche di analisi e previsione impiegate dal proponente in relazione agli effetti ambientali;
- individuare l'impatto complessivo del progetto sull'ambiente raffrontando la situazione esistente, al momento della proposta, con la previsione di quella successiva;

Al fine della valutazione di impatto ambientale l'Amministrazione potrà, se ritenuto necessario, richiedere i pareri di enti pubblici e/o privati e di organi di consulenza tecnico scientifica che ritenesse opportuno acquisire nell'ambito dell'istruttoria del progetto.

Lo studio di compatibilità ambientale è approvato con le stesse procedure e modalità del piano attuativo di cui farà parte integrante.

Sono fatti salvi gli interventi approvati precedentemente all'entrata in vigore della presente Regolamento.

#### **Art. 47- Esclusione di progetti dalla procedura di V.I.A..**

Sono esclusi dalla procedura di V.I.A. tutti quegli interventi che, pur rientrando nelle fattispecie dette ai precedenti artt. per la V.I.A., siano stati disposti in via d'urgenza, ai sensi delle norme vigenti, sia per salvaguardare l'incolumità delle persone da un pericolo imminente, sia in seguito a calamità per le quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza ai sensi dell'art. 5 della Legge 24.2.1992, n.225.

### **Titolo II - Disciplina urbanistica.**

#### **Art. 48 - Osservanza delle norme del P.U.C. e dei piani attuativi.**

Le norme degli strumenti urbanistici generali e attuativi e le indicazioni delle tavole grafiche di progetto del P.U.C. integrano quelle del presente R.E. e possono meglio specificare una norma generale ivi contenuta.

La successiva approvazione di un P.U.C. che reca norme in contrasto con alcune di quelle del presente R.E., determina la caducazione delle preesistenti norme in contrasto.

#### **Art. 49 - Utilizzazione delle aree: azionamento del territorio.**

La totalità del territorio comunale deve essere suddivisa dallo strumento urbanistico in "zone territoriali omogenee" d'intervento, come previsto dall'art. 3 del D.A. 20.12.1983 N° 2266/U, nonché del D.P.G.R. 3.08.1994, N° 228 (direttive per le zone agricole).

L'utilizzazione di tali zone a scopi edificatori e/o produttivi, o per qualsiasi altro intervento, è regolata dalle NTA degli strumenti generali ed attuativi, emanati in ottemperanza della legislazione urbanistica vigente e delle altre norme applicabili.

Tali NTA devono prescrivere, per ogni zona omogenea, i parametri e le modalità d'intervento che valgono, esclusivamente nell'ambito della zona omogenea di riferimento.

Il confine di zona è, a tutti gli effetti, un confine al quale far riferimento per le distanze dell'edificazione e delle altre opere (scavi, piantumazione di essenze d'alto fusto, ecc).

#### **Art. 50 - Esecuzione dei piani particolareggiati.**

Nella graduale esecuzione dei piani particolareggiati, ai sensi dell'articolo 13 e 14 della L. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco, sentita la C.E. e l'Ufficiale Sanitario, potrà richiedere, ove ritenuto necessario, modifiche alle norme contenute nel presente regolamento, sia nella fase di studio dei piani stessi che nella successiva fase di progettazione esecutiva, purché entro il termine di validità del piano particolareggiato o altro termine prefissato.

### **Art. 51 - Autorizzazione a lottizzare.**

Chiunque intenda procedere alla lottizzazione di un terreno edificabile in una zona prevista a tale fine dallo strumento urbanistico, deve chiedere l'autorizzazione al Sindaco. In mancanza di tale autorizzazione non può essere iniziata sul terreno nessuna opera che comporti trasformazioni urbanistiche o di edilizia, né frazionamento e/o vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche, quali la dimensione in relazione alla natura del terreno ed alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

La domanda di autorizzazione a lottizzare deve essere corredata da un piano di lottizzazione così come previsto nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

### **Art. 52 - Piani di Lottizzazione.**

La domanda di autorizzazione alla lottizzazione, in triplice esemplare, di cui uno in bollo, deve essere sottoscritto da chi ha la disponibilità giuridica delle aree interessate e deve essere corredata dalla seguente documentazione, pure in triplice esemplare:

- a) relazione tecnica illustrativa;
- b) estratto del P.U.C.;
- c) planimetria catastale, con l'indicazione della superficie oggetto di lottizzazione e le relazioni con i lotti confinanti (eventuali strade limitrofe, allineamenti, servitù, ecc.);
- d) planimetria della situazione reale in scala 1:500 (in casi di particolare estensione della lottizzazione potrà essere concordato l'uso della scala 1:1.000), comprendente anche le zone limitrofe aggiornate di edifici e strade nuove, con l'indicazione degli schemi planivolumetrici dei fabbricati e relativi computi (superfici coperte, superfici disponibili, altezze, volumi, densità di fabbricazione), nonché di tutti gli altri elementi caratterizzanti la lottizzazione, come aree private, spazi pubblici, percorsi pedonali e veicolari, strade, parcheggi, zone verdi, attrezzature pubbliche, etc.; in tale planimetria devono essere evidenziate anche eventuali discrepanze fra la situazione reale e quella catastale;
- e) eventuale documentazione fotografica della località interessata dal piano di lottizzazione;
- f) schema di massima delle reti idriche e fognarie, di illuminazione e di distribuzione della 'energia elettrica, con il parere dei competenti Uffici ed Enti;
- g) schema di convenzione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150 del 17.08. 1942, integrata dalla L. 765 del 06.08.1967 ed eventuali successive modificazioni;
- h) il progetto planivolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con l'indicazione delle tipologie edilizie, nonché della ubicazione delle volumetrie accessorie da edificare, che dovranno essere riunite, per quanto possibile, in un unico lotto;
- i) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;
- l) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto dal quale risulti il loro consenso alla lottizzazione e l'impegno di sostenere in solido gli oneri della medesima.

In casi particolari il Sindaco potrà richiedere la presentazione di plastici, nonché l'integrazione della documentazione in relazione alle esigenze dell'istruttoria.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata all'osservanza delle seguenti condizioni:  
1. adozione ed approvazione del piano di lottizzazione secondo le modalità previste dall'articolo 20 della L.R. 45/1989.



2. stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del lottizzante.

Uno o più proprietari di parte di una zona da assoggettare a PL, qualora dimostrino la non volontà o il non interesse alla partecipazione al PL degli altri proprietari, possono predisporre il piano esteso a tutta l'area.

In tale ipotesi, se il Comune accetta il piano, lo stesso si attuerà per stralci funzionali convenzionabili separatamente; i relativi oneri di urbanizzazione saranno ripartiti tra i diversi proprietari.

**Art. 53 -** *Mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare o di stipula della convenzione.*

Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il Comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per l'intervento sostitutivo.

Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica invita a pronunciarsi nei successivi 30 giorni.

Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica, procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto alla nomina di un Commissario "*ad acta*" che provvede a convocare, entro 60 giorni dal ricevimento dell'incarico, il Consiglio comunale per l'esame del piano ed ad adottare gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari.

Nel caso in cui, trascorsi sessanta giorni dal perfezionamento della procedura amministrativa di approvazione della lottizzazione, il Sindaco non abbia provveduto alla stipula della relativa convenzione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica il quale, previo invito al Sindaco ad adempiere entro un termine di trenta giorni e scaduto infruttuosamente detto termine, procede nei dieci giorni successivi alla nomina del Commissario "*ad acta*", che provvede, entro sessanta giorni dal ricevimento dell'incarico, alla stipula della convenzione, avvalendosi, ove necessario, dell'opera di un notaio libero professionista.

**Art. 54 -** *Proposta di convenzione.*

La proposta di convenzione deve prevedere:

- 1) La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'articolo 4 delle legge 847/1964 e di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria;
- 2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- 3) La quota é determinata in sede di convenzione, con riferimento agli oneri delle tabelle parametriche regionali in applicazione della legge 10/1977;
- 4) Il termine, stabilito dal, e comunque non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- 5) L'impegno ad effettuare un deposito cauzionale in danaro o mediante polizza fideiussori, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- 6) L'impegno ad eseguire, su richiesta del Comune, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente quota parte di quelle di urbanizzazione secondaria.

**Art. 55 -** *Svincolo della cauzione di garanzia.*

Lo svincolo della cauzione, nella sua totalità o solo parte di essa, può avvenire su autorizzazione del Sindaco in concomitanza con la realizzazione, anche parziale, delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale o di un professionista esterno all'uopo incaricato.

**Art. 56 -** *Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.*

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, il progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

**Art. 57 -** *Apertura di strade private.*

L'autorizzazione all'apertura di strade private, fuori dell'ambito di un piano di lottizzazione, è subordinata alla stipula, a cura e spese dei richiedenti, di un atto da trascrivere, contenente l'assunzione degli obblighi relativi alla bitumatura, raccolta delle acque bianche, alla manutenzione, alla pulizia, alla illuminazione, nonché il consenso per l'eventuale esecuzione d'ufficio, a spese dei proprietari, dei lavori occorrenti per l'adempimento degli obblighi assunti. Qualora il numero dei proprietari sia superiore a cinque dovrà costituirsi il consorzio per la manutenzione; a tal fine il condominio è considerato una unità

**Art. 58 -** *Concessioni nell'ambito di lottizzazioni.*

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni ad edificare nell'ambito di lottizzazioni autorizzate devono essere osservate le norme e la procedura indicata nei precedenti articoli 22 e 23 tenendo conto delle eventuali indicazioni date dalle norme di attuazione del piano di lottizzazione

**Art. 59 -** *Accordi di programma*

I soggetti proponenti un intervento nei settori agricolo, turistico commerciale, industriale, artigianale, residenziale e dei servizi, quando l'intervento è finalizzato alla crescita economica, produttiva e occupativa del territorio, possono ottenere la modifica dei parametri urbanistico-architettonici fissati dal P.U.C. e delle altre previsioni del P.U.C., stipulando un accordo di programma con le Amministrazioni ed Enti Pubblici interessati. Gli accordi di programma previsti sono delle seguenti fattispecie:

*1) Accordo di programma in ottemperanza alla zonizzazione del P.U.C.*

La variazione dei parametri urbanistico-architettonici ed in particolare indici di fabbricabilità e di copertura, altezze e distanze, è possibile purché siano rispettate le norme igienico sanitarie e le quantità minime di aree previste dal D.A. n\_ 2266/U del 20.12.1983 per l'istruzione, per il verde, il gioco e lo sport. e per i parcheggi. La documentazione da allegare all'accordo di programma è quella prevista per i piani attuativi e l'iter procedurale è quello disposto dalle norme vigenti ( art. 20 L.R. n\_ 45 / 1989).

*2) Accordi di programma in variante alle norme del P.U.C.*

Con l'accordo di programma è possibile modificare le previsioni di P.U.C., modificando la destinazione di zona ed i parametri urbanistico - architettonici con le limitazioni poste al punto precedente.

La documentazione da allegare all'accordo di programma è quella prevista per gli strumenti urbanistici generali (P.U.C.) ed attuativi, e l'iter procedurale di approvazione e quello di variante del P.U.C. (art. 20 e 28 L.R. n\_ 45/1989).

### **Titolo III - Definizioni e metodi di misurazione degli elementi edilizi ed urbanistici.**

#### **Art. 60 - Tipi d'intervento.**

I tipi di intervento così come definiti dall'art 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 sono così classificati:

*a) interventi di manutenzione ordinaria:*

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

*b) interventi di manutenzione straordinaria:*

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 e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

*c) interventi di restauro e di risanamento conservativo:*

gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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;

*d) interventi di ristrutturazione edilizia:*

gli interventi 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, l'eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

*e) interventi di nuova costruzione*

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

*e<sub>1</sub>)* la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, ferme restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera *e<sub>6</sub>)*;

*e<sub>2</sub>)* gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

*e<sub>3</sub>)* la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

*e<sub>4</sub>)* l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

*e<sub>5</sub>)* l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

*e<sub>6</sub>)* gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in

relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e7) la realizzazione di deposito di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;

f) *gli interventi di ristrutturazione urbanistica:*

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.

#### **Art. 61 - Definizioni pertinenti l'edilizia ed elementi architettonici.**

- **Cortile:** è un'area libera, scoperta, delimitata lungo il perimetro (in tutto od in parte) da edifici o da recinzioni in muratura, alte almeno 2,7 m, e destinate ad illuminare e ventilare anche locali abitabili. La muratura di recinzione deve essere piena, o con un rapporto tra vuoti e pieni inferiore ad 1/6.

Il cortile si dice "aperto" quando confina, anche per un breve tratto, con una strada od altro spazio pubblico.

- **Chiostrina o cavedio:** è l'area libera, scoperta, delimitata da edifici lungo tutto il suo perimetro, che serve ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, cioè non destinati alla permanenza di persone.

- **Lastrico solare:** è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti.

- **Portico:** ai fini del presente regolamento s'intende per portico qualunque parte coperta di un edificio, a qualsiasi piano, delimitato da parete continua, almeno da un lato, e da eventuali pilastri, o da colonne che sorreggono la copertura, per i restanti lati.

- **Locali scantinati:** sono quelli posti interamente, o per oltre la metà della superficie complessiva delle rispettive pareti, al di sotto del naturale piano di campagna, o del terreno dopo la sistemazione.

- **Locali seminterrati:** sono quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna, o di terreno sistemato, per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

- **Locali a piano terra:** sono quelli il cui pavimento è posto interamente al livello del piano di campagna, o di quello sistemato, ovvero al di sotto di esso per qualche lato e per meno della metà della superficie complessiva delle relative pareti.

#### **Art.62 - Superficie fondiaria corrispondente: pertinenza urbanistica.**

La superficie fondiaria corrispondente, o pertinenza urbanistica di un volume edilizio, è la minima superficie fondiaria cui compete, in base agli indici fondiari delle norme urbanistiche vigenti, un volume costruibile, come definito al successivo art.60, pari al volume esistente detto.

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente. Quando il volume è edificato su un lotto la cui superficie totale è inferiore alla sua pertinenza urbanistica, la superficie fondiaria ad esso corrispondente si estende su aree scoperte della ditta intestataria del volume detto e contigue funzionalmente a quella su cui il volume insiste.

Nel caso che non esistano aree contigue, e quindi la superficie fondiaria esistente sia inferiore a quella corrispondente derivata dai nuovi indici, non sono ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità fondiaria prescritto.

La demolizione totale o parziale del fabbricato esistente annulla, o riduce, la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

E' fatta salva la possibilità che lo strumento urbanistico adotti la norma di cui all'art. 4, comma 11 (zone B) del D.A. 20.12.1983 N° 2266/U.

Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi, successivi alla data della costruzione dell'edificio, o comunque a quello della creazione della pertinenza urbanistica, anche ai sensi del terzo comma del presente art., non incidono sulla pertinenza stessa.

Resta inteso che le pertinenze urbanistiche sono determinate indipendentemente per ognuna delle zone omogenee previste all'art. 3 del DA 20.12.83 N° 2266/U, nel senso che un edificio in una determinata zona omogenea non può creare pertinenza in una zona omogenea diversa, e viceversa.

#### **Art. 63** - *Fondi funzionalmente contigui.*

Quando gli strumenti urbanistici generali non dispongono diversamente, distinguendo a seconda delle zone omogenee, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

Limitatamente alla zona agricola e per appezzamenti all'interno della medesima, e salvo diversa disposizione delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, possono considerarsi fondi contigui a quello in cui sorgerà l'edificio, od il manufatto, quelli che, appartenendo allo stesso proprietario, siano posti ad una distanza effettiva ed attuale di percorrenza non superiore a 1.000 m (mille metri) rispetto al primo, e non interrotta da strade di grande traffico (statali), autostrade, canali e corsi d'acqua non pontati e/o altri ostacoli naturali od artificiali non superabili agevolmente da mezzi agricoli, ovvero da zone destinate ad insediamenti produttivi.

Coloro che, avendo beneficiato di tale compatibilità, acquistano successivamente la proprietà di terreni più vicini alla costruzione nuova di quelli precedentemente asserviti, hanno l'obbligo di chiedere il trasferimento del vincolo di pertinenza sui nuovi terreni.

#### **Art. 64** - *Definizioni e metodi di misurazione degli elementi edilizi ed urbanistici.*

- **Fabbricato:** per fabbricato o edificio s'intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separati da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, e che disponga di uno o più accessi sulla via e che, quando ha più di un piano, disponga almeno di una scala autonoma.

- **Fabbricato residenziale:** s'intende quel fabbricato urbano o rurale destinato per più del 50% della sua cubatura ad uso abitazione.

- **Fabbricato accessorio:** sono tutti quei fabbricati, non abitabili, che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc. Di norma essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato di cui sono al servizio, oppure al servizio di un fabbricato "principale" esistente.

- **Alloggio o appartamento:** è un insieme di vani ed accessori od anche un solo vano utile ed accessori, situati in una costruzione permanente, o in parti separate ma funzionalmente connesse a detta costruzione, e destinate ad uso abitazione per un nucleo familiare.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente od attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.)

- **Vano:** per vano s'intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio parte integrante dell'altro.

- **Vano utile o stanza:** per stanza o vano utile s'intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni e separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce

ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto (9 mq minimo) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno 2,7 m dal pavimento.

- **Vani accessori:** per vani accessori s'intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

- **Altri vani:** sono tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, ecc.).

- **Superficie fondiaria:** è la superficie reale del lotto, da rilievo topografico, al netto degli spazi ad uso pubblico esistenti e/o previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.) misurata in proiezione orizzontale.

- **Superficie fondiaria edificabile:** è la superficie fondiaria depurata delle aree non effettivamente edificabili in forza di norma di legge, di strumenti urbanistici, ovvero di rapporti di diritto privato inerenti alla proprietà ed a servitù prediali.

- **Superficie coperta:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici edificate fuori terra e dotate di copertura con intradosso a quota maggiore di 1,20 m dal terreno naturale o dal piano sistemato; non concorrono alla formazione della superficie coperta le scale esterne ed i poggiali aperti su tre lati.

- **Superficie utile abitabile:** è la somma della superficie di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, di logge e balconi, soffitte non abitabili e tutti gli eventuali spazi comuni.

- **Altezza del fabbricato:** è la differenza tra la quota media del terreno naturale e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso della costruzione. La misurazione la si effettua sulla facciata a monte a condizione che l'altezza a valle non la superi del 18 % e che sia contenuta in un quadrato di mt. 12. Sulle vie e sui terreni in pendenza l'altezza si misura sul punto mediano della facciata. Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura nel punto mediano dell'elemento di maggiore altezza. Nel caso di edificazioni a gradoni, l'altezza va considerata per ciascun corpo di fabbrica e la sua larghezza deve essere pari o superiore all'altezza del sovrastante corpo edilizio.

- **Fronte di un edificio:** è "l'ingombro visuale" di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, indipendentemente dalla posizione planimetrica delle pareti e delle falde di copertura che lo delimitano (prospetto).

Lo sviluppo di una "fronte" è la distanza fra le linee verticali estreme della stessa.

- **Altezza della fronte:** è l'altezza fra la quota media del terreno naturale o sistemato e la quota dell'intradosso dell'ultimo piano, se la falda del tetto ha pendenza non superiore al 30%; se la falda ha pendenza superiore al 30% la quota di riferimento superiore è quella di colmo del tetto; quando la copertura non ha falde, la quota superiore di riferimento è quella del bordo superiore del parapetto pieno o della media dei timpani.

L'altezza di una fronte va verificata per uno sviluppo della medesima non superiore ai 12 m.

- **Volume costruibile:** è il volume complessivo che si può edificare sul lotto in base alla densità edilizia ammessa dalle norme urbanistiche e nel rispetto degli altri indici di edificazione.

Ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, i volumi vengono computati assumendo come altezza il segmento verticale che ha come estremi:

- a) Il punto medio della linea formata dalla intersezione del piano verticale esterno della muratura nel prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificamente dal in base a proprie esigenze tecniche.

- b) Il primo punto di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete .

Per il computo dei volumi seminterrati non adibiti a cantina, garage, etc., si assume come altezza il segmento verticale pari ad un mezzo della differenza di quota tra i piani di campagna o di sistemazione a monte o a valle. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del sottotetto che abbia pendenza inferiore al 30% , sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche non si tiene conto del volume del tetto sempre che le due falde differiscono meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica , tutto il sottotetto va computato ai fini del volume .

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non destinati ad abitazione. L'altezza, al solo fine del computo del volume, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato. Lo spessore dei solai è determinato convenzionalmente in cm. 30 .

Le norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per altri fini che non siano il calcolo del volume costruibile dell'edificio, possono precisare in modo diverso l'altezza di riferimento di un fabbricato.

Per gli edifici su pilastri o porticati per almeno 2/3 della superficie coperta, il volume totale dell'edificio si calcola convenzionalmente a partire da 1 m sotto il primo piano di calpestio degli appartamenti o altri locali costituenti l'edificio.

Le eventuali zone porticate di uso pubblico non vengono computate ai fini del calcolo del volume costruibile.

- **Distacco tra i fabbricati:** è la distanza minima orizzontale fra le superfici coperte così come definite nel presente articolo.

Tale distanza va misurata perpendicolarmente ad una o a tutte e due le fronti dei fabbricati o delle parti dei fabbricati interessati.

Quando i cornicioni e/o le gronde sporgono più di 70 cm dai muri, la distanza va misurata a partire dalla loro linea esterna.

- **Distacco dai confini:** è la distanza minima orizzontale tra la superficie coperta dell'edificio ed il confine di proprietà, o di zona omogenea.

Esso va misurato perpendicolarmente alla linea di confine.

- **Distanza dalle strade:** è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra la superficie coperta ed il ciglio stradale, intendendo per esso il limite dello spazio pubblico destinato alla viabilità veicolare e pedonale, compresi quindi i fossi, scarpate, ecc.

## CAPITOLO IV - Disciplina della fabbricazione.

### **Titolo I - Caratteristiche edilizie.**

#### **Art. 65 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi.**

Le abitazioni e le loro parti, di nuova progettazione o per le quali sia richiesta la modifica di destinazione d'uso, dovranno soddisfare ai requisiti ambientali contenuti nel D. M. S. 05/07/75 e nella Legge 457/78.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno metri quadrati 14, al netto dell'angolo cottura, di una stanza matrimoniale e servizio igienico.

I locali adibiti a studio devono avere una superficie minima non inferiore a metri quadrati 9; i locali di sgombero-ripostiglio debbono avere una superficie massima non superiore a metri

quadrati 4; L'alloggio monostanza, deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a metri quadrati **32** . La percentuale massima di alloggi monostanza per unità edilizia (fabbricato), non può essere superiore al **10%** della superficie utile complessiva dell'immobile.

Le dimensioni minime delle unità residenziali, diverse dall'alloggio monostanza, nelle varie zone omogenee non possono avere superficie utile inferiore a **42** mq. per i bilocali (due vani utili) ed a mq. **54** per i trilocali (tre vani utili).

Nel caso di ristrutturazioni con incremento delle unità immobiliari in edifici esistenti nelle zone, soggette a Piano Particolareggiato, è consentita la riduzione della superficie minima, per motivate esigenze attraverso deroga del C.C.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo (è obbligatoria la rappresentazione grafica).

Gli elaborati grafici di progetto dovranno contenere tabella riepilogativa con indicazione degli abitanti insediabili in ciascun appartamento, nel rispetto delle norme igienico – sanitarie vigenti. e dimostrazione delle percentuali massime realizzabili dei locali monostanza i.

#### **Art. 66 - Caratteristiche dei locali abitabili od agibili.**

Sono considerati abitabili od agibili, ai fini del presente regolamento, tutti quei locali in cui, per destinazione di progetto o uso regolare, la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono comunque considerati non abitabili le cantine, i garage, i magazzini e depositi.

In ogni alloggio la camera di soggiorno deve avere almeno una superficie minima di 14 mq; in esso può trovare luogo uno spazio destinato alla preparazione e cottura dei cibi, purché non separato da pareti continue fino al soffitto che riducano la superficie utile del soggiorno a meno di 14 mq.

Ogni camera da letto deve avere una superficie minima di 9 mq se per una persona, di 14 mq se per due persone.

Il locale servizi igienici deve avere una superficie sufficiente a contenere almeno un lavabo, un W.C. ed una vasca da bagno o doccia; salvo dimostrazione diversa, in sede di progetto, la sua superficie non deve essere inferiore a 3,20 mq. Le pareti del locale servizi igienici devono essere lavabili per un'altezza di almeno 2 m.

E' vietata la comunicazione diretta fra il locale dei servizi igienici e qualsiasi altro locale abitabile.

Nel caso che in un alloggio vi siano più di un servizio igienico uno di essi può essere aerato ed illuminato artificialmente ed avere una superficie inferiore a quella detta in questo articolo.

I locali abitabili devono avere un'altezza minima di 2,70m, riducibili a 2,40 m per corridoi, disimpegno in genere, bagni e ripostigli.

#### **Art. 67 - Distacchi tra gli edifici e dai confini.**

I distacchi tra gli edifici o tra pareti opposte non potranno essere inferiori a 10,00 metri.

Non devono essere considerate opposte le pareti formanti un angolo superiore a 75° (gradi).

Nelle pareti formanti angolo inferiore a 75° non è consentita l'apertura di finestre, se queste non hanno una visuale libera di almeno ml 10,00, misurata perpendicolarmente alla parete su cui apre la finestra, a partire dallo stipite più vicino al vertice dell'angolo.

I distacchi degli edifici dai confini di proprietà non potranno essere inferiori a ml 5,00; è fatta salva la possibilità di edificare in confine, fermo restando il dettato del primo comma del presente articolo.



Nelle zone B è fatta salva, anche, la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, salvo diversa prescrizione delle NTA del P.U.C.

E' fatto salvo il disposto del precedente art. 20 (lotti interclusi).

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, nelle zone omogenee B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile.

**Art. 68 - Costruzioni in arretramento: obblighi e facoltà inerenti.**

Nel caso di zone a fabbricazione chiusa, è obbligatoria la costruzione a filo della linea stradale o dell'allineamento previsto dal P.U.C., quando non si stipuli convenzione fra tutti i frontisti di una strada, o parte di essa, e con l'intervento del Comune, per arretrare la linea di fabbricazione dalla linea stradale.

Dovranno in ogni caso adottarsi tutti i provvedimenti necessari per evitare che rimangano scoperti muri nudi di frontespizio, risolvendo adeguatamente il raccordo con i fianchi delle case contigue che per effetto dell'arretramento rimarrebbero esposte alla pubblica vista.

E' in facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e nel rispetto dei concetti informativi del P.U.C., disporre caso per caso un diverso allineamento.

Il proprietario dovrà provvedere ad una decorosa sistemazione della zona antistante la fronte arretrata.

**Art. 69 - Autorimesse e posteggi a corredo degli edifici.**

Nelle nuove costruzioni od anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad **un metro quadrato ogni dieci metri cubi** di costruzione.

Ogni alloggio deve, comunque, essere dotato di uno spazio per parcheggio auto, aperto o coperto, funzionale, avente superficie minima non inferiore a mq. 12 al cui computo deve aggiungersi quello relativo all'area di manovra.

Nel caso di edifici unifamiliari l'autorimessa dovrà costituire un unico corpo con il fabbricato principale.

Nei nuovi edifici, negli ampliamenti e sopraelevazioni destinati totalmente o parzialmente ad uffici, la superficie, coperta o scoperta, da vincolare ad posteggio dovrà essere pari ad almeno **un posto macchina per ogni 100 metri cubi di costruzione** destinati ad ufficio.

Le autorimesse potranno essere di tipo singolo o collettivo; esse dovranno essere ubicate in modo da avere un'unica uscita comune verso la strada od altro spazio pubblico, privilegiando quelle costruite completamente interrata.

Nell'area di pertinenza degli edifici destinati totalmente o parzialmente ad esercizi commerciali, siano questi ultimi unità di vendita isolata o raggruppamenti di più punti di vendita affiancati, o comunque siti nello stesso immobile ( magazzini generali, locali pubblici, etc. ), dovranno essere previsti parcheggi privati nella misura minima di 80 mq per ogni 100 mq di superficie commerciale; l'area da destinare a parcheggio deve essere preferibilmente in superficie; qualora questa non sia disponibile, possono essere ammesse altre modalità ( silo meccanici, parcheggi interrati e sopraelevati, etc. ); tale area deve essere adiacente all'insediamento commerciale o, comunque, la sua distanza non può superare i 100 m; a garanzia di quanto sarà richiesto un atto di vincolo da trascrivere a spese del proprietario presso la Conservatoria dei RR.II.

E' ammessa la deroga dei parametri detti precedentemente, e solo nel caso di edifici non commerciali, quando sia dimostrata l'impossibilità di soluzione tecnica accettabile nei quartieri densamente edificati e per i lotti aventi una superficie non adeguata all'entrata in vigore del presente Regolamento.

**Art. 70- Autorimesse a corredo di edifici esistenti.**

Nel caso di costruzioni esistenti adibite ad uso abitazione, potrà essere consentita, laddove manchi e senza che sia computata ai fini volumetrici, la costruzione di una autorimessa per ciascun alloggio, purché di altezza non superiore a ml 2.50 e di superficie massima di mq 18.00, con vincolo permanente ad autorimessa e purché questa si inserisca armoniosamente con il corpo di fabbrica già esistente.

**Art. 71 - Costruzioni accessorie.**

Le costruzioni accessorie (locale caldaia, autoclave etc.) debbono avere le dimensioni minime necessarie rapportate all'utilizzo richiesto. Quando norme speciali di sicurezza non richiedano diversamente, esse debbono essere inglobate nell'edificio principale a costituirne un unico complesso edilizio-architettonico.

Tali costruzioni saranno escluse dal calcolo dei volumi e, eventualmente, da quello della superficie coperta.

**Art. 72 - Locali interrati e seminterrati**

72.1 PIANI INTERRATI.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, del tutto al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, impianti di aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

La superficie del piano interrato non deve essere superiore a quella del piano sovrastante, incrementabile nella misura massima del 20%, e deve rispettare le distanze minime dai confini previste dal Codice Civile.

L'eventuale vuoto sanitario, scannafosso o cunicolo di aerazione perimetrale deve avere larghezza libera massima non superiore ad un metro e non concorre al computo della superficie interrata. Tali strutture non possono interessare suoli pubblici.

E' consentita altresì, nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile, la realizzazione di piani interrati, anche indipendenti dal fabbricato emergente fuori terra ed aventi altezza utile interna non superiore a mt.2,20, con esclusiva destinazione a parcheggio nella misura prevista dall'art.41 sexies della L.1150/42 (mq.1 ogni mc. 10 di costruzione) al netto delle corsie di distribuzione. L'area sovrastante deve essere sistemata a verde.

Le norme del presente comma si applicano anche ai piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del punto successivo .

72.2 PIANI SEMINTERRATI.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree

circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 metri, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 30 centimetri sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti agli usi sopra detti, e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno sottostante con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le pareti verticali verso terra, devono essere impermeabilizzate accuratamente, per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo, ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm., aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Se resi così idonei ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di persone, i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso, di cui al presente Capo primo ed al Capo secondo seguente.

Per i piani seminterrati che non soddisfino alle prescrizioni del presente comma, si applicano tutte le disposizioni inerenti i locali interrati.

Il Responsabile del servizio ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le eventuali azioni, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici, ed altre simili destinazioni.

E' vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei o semisotterranei (D.P.R. 19.03.1956, N.303). In deroga alle disposizioni del precedente comma, possono essere destinati ai lavori locali sotterranei e semisotterranei, quando ricorrano particolari esigenze tecniche.

In tali casi si dovrà provvedere con mezzi idonei all'aerazione meccanica (10 mc/mch), all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

L'Ispettorato del Lavoro, d'intesa con l'Ufficiale Sanitario, può consentire l'uso dei locali sotterranei e semisotterranei anche per altre lavorazioni per le quali non sussistono esigenze tecniche, quando dette lavorazioni non diano luogo ad emanazioni nocive e non esponano i lavoratori a temperature eccessive, sempre che siano rispettate tutte le altre norme del citato D.P.R. del 19/03/1956 n.303 e successive modifiche ed integrazioni e si sia provveduto con mezzi idonei all'aerazione (10 mc/mch), all'illuminazione ed alla protezione contro l'umidità.

In detti locali è consentito altresì lo svolgimento di attività inerenti la permanenza temporanea di persone (sale congressi, attività sportivo-ricreative, etc.) a condizione che vengano rispettati gli altri parametri fissati dal presente Regolamento per tali attività (altezza minima, etc.), siano protetti con idonei mezzi dall'umidità, venga assicurato un ricambio d'aria pari a 10 mc/mch, vengano opportunamente illuminati.

Una eventuale destinazione commerciale potrà essere concessa a condizione che vengano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie.

Il perimetro del seminterrato deve essere iscritto nel perimetro del piano terra, salvo una eccedenza nella misura massima del 20% nel rispetto delle distanze regolamentari minime dai confini.

L'eventuale vuoto sanitario, scannafosso o cunicolo di aerazione perimetrale deve avere larghezza libera massima non superiore ad un metro e non concorre al computo della superficie del piano seminterrato. Tali strutture non possono interessare suoli pubblici.

**Art.73** - *Chiostrine o pozzi luce.*

Le Chiostrine, o pozzi luce, sono di massima vietate. La loro costruzione è permessa solo allo scopo di dare aria e luce a scale, bagni, corridoi, ripostigli e dispense, con esclusione dei vani utili anche ai piani terreni. Ogni chiostrina deve avere un'area libera al netto di qualsiasi sporgenza, uguale almeno ad un ventesimo delle somma delle superfici dei muri che la delimitano; la distanza misurata tra una finestra ed il muro opposto non dovrà essere inferiore a ml. 3,00.

Le chiostrine devono essere pavimentate ed aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi.

Deve essere in ogni caso assicurata la accessibilità necessaria alle operazioni di pulizia.

#### **Art. 74 - Classificazione dei locali.**

Ai fini del presente regolamento i locali sono classificati in:

**A)** locali abitabili o agibili quelli destinati allo svolgimento della vita familiare, lavorativa e sociale degli individui;

**S)** locali accessori o di servizio quelli destinati allo svolgimento di operazioni ben definite e limitate nel tempo.

Sono classificati nel gruppo A:

1° sottogruppo (A1)

**A1.01-** alloggi composti da più camere delle quali almeno una deve essere obbligatoriamente destinata a soggiorno;

**A1.02-** alloggi monocamera;

**A1.03-** uffici privati, studi professionali, gabinetti medici;

2° sottogruppo (A2)

**A2.01-** negozi di vendita, sale di esposizione;

**A2.02-** bar, ristoranti, tavole calde;

**A2.03-** laboratori artigianali, laboratori tecnico-scientifici;

**A2.04-** edifici industriali, officine;

**A2.05-** sale di riunione, sale di lettura, sale giochi, palestre, sale da spettacolo;

**A2.06-** magazzini, depositi, archivi;

3° sottogruppo (A3)

**A3.01-** aule scolastiche, biblioteche;

**A3.02-** ospedali, case di cura;

**A3.03-** altri edifici di uso pubblico.

Sono classificati nel gruppo S:

1° sottogruppo (S1)

**S1.01-** bagni, composti da almeno un vaso, un bidet, una vasca da bagno o una doccia ed un lavabo, che devono essere obbligatoriamente annessi ai locali A1.01 e A1.02;

**S1.02-** altri servizi igienici annessi a locali del sottogruppo A2;

**S1.03-** servizi igienici e bagni annessi a locali del sottogruppo A1.03

2° sottogruppo (S2)

**S2.01-** servizi igienici annessi ai locali del sottogruppo A2;

3° sottogruppo (S3)

**S3.01-** servizi igienici annessi ai locali del sottogruppo A3;

4° sottogruppo (S4)

**S4.01-** corridoi, disimpegno, ripostigli;

**S4.02-** vani scala;

**S4.03-** piccoli depositi e magazzini, autorimesse;

**S4.04-** locali ospitanti macchine e impianti destinati ai servizi degli edifici.

#### **Art. 75 - Altezze dei locali - Soppalchi.**

L'altezza minima dei locali è la seguente:

- locali A1: ml. 2,70;
- locali A2: ml. 2,70;
- locali A3: tali altezze sono quelle stabilite da norme speciali di legge o di regolamento; in ogni caso l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2,70;
- locali S1, S2: ml. 2,40
- locali S3: è indicata dalla normativa speciale; in ogni caso non inferiore a ml. 2,40;
- locali S4: da determinare in relazione alla destinazione dei locali, in ogni caso non inferiore a ml. 2,00.
- per i soffitti inclinati o misti e per i sottotetti, le altezze devono essere intese come i valori minimi di quella media;
- per i locali di categoria A2, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a cento, l'altezza minima non potrà essere inferiore a ml. 3.00.

I soppalchi, cioè i dimezzamenti di piani ricavati all'interno di locali già esistenti, sono ammessi nei locali di categoria A1 e A2, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- a) la superficie del soppalco non sia superiore a 6/10 della superficie netta del vano nel quale il medesimo viene realizzato;
- b) sia garantita l'illuminazione e l'aerazione con finestre di superficie non inferiore a 1/8 di quella complessiva dei locali risultanti dal dimezzamento, ovvero, per quanto riguarda i soli locali di categoria A2, sia assicurata l'illuminazione e l'aerazione con apposite apparecchiature;
- c) ciascuno dei locali risultanti da dimezzamento non abbia un'altezza inferiore a m 2,40;
- d) almeno un lato del soppalco rimanga aperto per la sua intera estensione verso il locale nel quale viene ricavato, in modo da formare un ambiente unico.

#### **Art. 76 - Superfici dei locali.**

I valori minimi delle superfici dei vari locali indicati al precedente art. 74, saranno quelle qui di seguito elencate:

- Locali A1.01*: devono avere una superficie tale da assicurare uno spazio non inferiore a mq. 14 per ognuno dei primi quattro abitanti e a mq. 10 per ogni abitante oltre il quarto; in particolare i soggiorni devono avere una superficie non inferiore a mq. 14; le camere da letto devono avere una superficie non inferiore a mq. 9 se destinate a una persona, e a mq. 14 se destinate a due persone.
- Locali A1.02*: devono avere una superficie non inferiore a mq. 36 se destinati ad una sola persona .
- Locali A1.03*: devono avere una superficie non inferiore a mq. 30.
- Locali A2 e A3*: è quella stabilita da norme speciali di legge o di regolamento.
- Locali S1.01*: devono avere una superficie minima di mq.3,20.
- Locali S1.02 e S1.03*: devono avere una superficie minima di mq. 1,50.
- Locali S2*: devono avere una superficie minima di mq. 1,50.
- Locali S3*: si rimanda alle superfici stabilite da norme speciali di legge e di regolamento; in ogni caso la superficie non può essere inferiore a mq. 1,50.
- Locali S4*: la superficie minima deve essere stabilita in relazione alla destinazione dei locali.

#### **Art. 77 - Prescrizioni particolari di carattere igienico.**

Tutti i locali che costituiscono le unità classificate nel gruppo A devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso. In particolare:

- a) quelli del sottogruppo A1 devono essere provvisti di finestra apribile di superficie non inferiore a 1/8 di quella del pavimento del locale sul quale la finestra medesima si apre.

In casi particolari, quando la deroga sia giustificata dalla necessità di un migliore inserimento della costruzione dal punto di vista architettonico e paesaggistico, è consentita l'apertura di finestre di dimensioni inferiori a quelle indicate nel comma precedente, purché sia garantita, con idonei accorgimenti (aerazione forzata, ecc.), la salubrità dell'ambiente.

Nel caso che per le modeste dimensioni dell'alloggio o per altre esigenze particolari fosse necessario realizzare al posto della cucina un "posto di cottura" (cucina in nicchia), senza aperture verso l'esterno, il medesimo dovrà comunicare ampiamente col locale destinato a soggiorno e dovrà essere munito di apposito impianto di aspirazione forzata.

In deroga a quanto previsto nel primo comma del presente articolo, i locali del sottogruppo A2 possono anche non fruire di illuminazione e aerazione naturale diretta, purché nei medesimi vengano installati adeguati impianti di illuminazione e aerazione artificiale.

b) Per i locali del sottogruppo A3 devono essere rispettate le disposizioni contenute nelle leggi o regolamenti speciali di riferimento; in mancanza si applicano le disposizioni relative ai locali di categoria A1 dettati dal presente articolo.

c) Per i locali del tipo A1.01, quando il servizio igienico è a contatto diretto con i locali abitabili, e per quelli dei tipi A2,01 - A2,02 - A2,05 - A3,01 - A3,02 - A3,03, si prescrive l'uso dell'antibagno, che divida i servizi igienici dal resto del locale.

I locali del gruppo S possono anche non essere aerati ed illuminati direttamente dall'esterno, soltanto se non sono annessi, quale unico bagno, ai locali dei sottogruppi A1.01 e A1.02; in particolare:

1. I locali dei sottogruppi S1 e S2, qualora non abbiano finestre esterne di ampiezza non inferiore a 1/8 del pavimento devono:

a) essere dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) avere impianti collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e scarichi dotati di efficiente ventilazione;

c) non avere apparecchi a fiamma libera;

2. Per i locali del sottogruppo S4.04 devono essere rispettate le disposizioni dettate da leggi o regolamenti speciali; in mancanza si osservano quelle dettate per i locali del sottogruppo S1 ed S2 dal presente articolo.

#### **Art. 78 - Sottotetti.**

I sottotetti saranno di massima adibiti a ripostiglio. Potranno essere resi abitabili, sentiti l'Ufficiale Sanitario e la Commissione Edilizia, purché siano forniti di adeguati servizi, abbiano una cubatura minima di mc 25.00 per locale ed abbiano tra il piano del pavimento ed il soffitto l'altezza media ponderale non inferiore a ml. 2,70.

Il rapporto pareti finestrate/pavimento non dovrà essere inferiore a 1/8.

I sottotetti abitabili dovranno avere l'accesso a mezzo di scale normali ed essere opportunamente coibentati.

#### **Art. 79 - Scale e ascensori.**

Dovranno essere osservate le norme di cui al D.M. N° 236 del 14. 06. 1989 relative alla L. 09. 01. 1989 N° 13 e circolare esplicativa N° 1669/U. L. 22. 06. 1989.

In particolare le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di ml 1.20 ed avere una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala.

Il parapetto deve avere un'altezza minima di ml 1.00, i gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata. Le rampe di scala che non costituiscono

parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di ml 0.80 se serventi un unico alloggio, di ml 1.00 se serventi più alloggi; se serventi piani abitabili non devono avere alzate superiori a cm. 20.

E' d'obbligo, per le rampe particolarmente lunghe, l'interposizione di pianerottoli di sosta per ogni piano.

Le gabbie di scale e di ascensore ed i rispettivi accessi e disimpegni (compreso l'atrio d'accesso) non possono avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, laboratori, e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazioni o ad uffici. Essi devono essere in diretta comunicazione con strada o con cortili aperti e devono essere delimitati con muri di idonea resistenza al fuoco ( cm 25 in mattoni pieni oppure cm 15 in c.a. ).

Devono essere osservate le norme relative alla sicurezza antincendio ed all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le scale devono essere sempre completamente racchiuse da involucri. Sono consentite le scale aperte, soltanto se prescritte per motivi di sicurezza dagli organi competenti, e se aggiuntive rispetto a scale regolamentari chiuse previste negli edifici.

Sono tollerate le scale aperte di sviluppo non superiore a quello necessario per accedere ad unità immobiliari, destinate ad abitazione, poste al primo piano, e distinte da unità immobiliari poste al piano terra e non pertinenti a queste.

Le scale ed i relativi disimpegni devono essere, di norma, illuminati e ventilati in modo diretto. E' consentita l'illuminazione e la ventilazione diretta anche dall'alto, sia nella parte che consente di collegare non più di due livelli abitabili e sia anche per scale, purchè con distanza laterale non inferiore ad un metro fra le rampe, che collegano non più di tre livelli abitabili.

Ai sensi dell'articolo 19 della Legge 166/75, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene e che le scale e i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione, diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni .

## **Titolo II - Estetica degli edifici ed arredo urbano.**

### **Art. 80 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte.**

Tutte le aree annesse ai fabbricati, così come indicato per il conteggio della volumetria da edificare, fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, o comunque da esse visibili, devono essere delimitate con recinzioni rispondenti al decoro cittadino ed alle esigenze della viabilità.

Ove ragioni di decoro o di sicurezza lo rendano consigliabile, il Sindaco può ordinare, che siano recintate anche aree sgombre da fabbricati. I divisori dei giardini e dei cortili, visibili da aree pubbliche, devono avere una altezza non superiore a m. 2,00 comprensiva della parte muraria e delle eventuali cancellate o reti metalliche sovrastanti, e devono essere rispondenti alle esigenze del decoro cittadino. Le recinzioni su pubbliche vie devono essere realizzate per l'altezza massima di un metro in muratura e per la restante parte di tipo "a giorno", che permetta, cioè, la visibilità dello spazio sistemato come detto agli artt. di questo titolo.

I cortili e le aree libere interposte fra i fabbricati debbono essere forniti, lungo i muri dei fabbricati stessi, di un marciapiede con pavimentazione impermeabile; la rimanente superficie deve essere convenientemente sistemata.

Le aree fabbricabili libere devono essere tenute pulite ed in perfetto ordine.

I portici, le gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentati con materiale riconosciuto idoneo dalla autorità comunale.

La manutenzione, l'illuminazione, la pulizia dei medesimi faranno carico ai proprietari, salvo la loro assunzione da parte del comune, nell'ipotesi di cui all'articolo 20 comma 2 della legge urbanistica.

**Art. 81 - Locali e spazi aperti per attività artigianali.**

Nel caso di attività artigianali connesse con la residenza, esercitabili perciò in zone residenziali, è fatto obbligo ai gestori delle attività di mantenere le aree e gli edifici in rigorosa aderenza alle norme di cui al presente titolo ed al titolo V successivo.

In particolare è fatto divieto di esercitare l'attività all'aperto e di usare le aree libere, comunque visibili dalla pubblica via o pubblica area, per stoccaggio di materiali, utensili e/o macchine, anche se necessari all'attività.

Gli edifici in cui si esercita l'attività devono essere uniformi per caratteristiche tipologiche a quelli delle residenze vicine e visibili.

E' tuttavia permesso l'allestimento di vetrine o mostre che rispettino il decoro e la sicurezza, nonché i dettami del successivo titolo V.

**Art. 82 - Spazi di gioco e verde nei cortili.**

Per gli edifici plurifamiliari con due o più alloggi e per gli esercizi alberghieri (alberghi, motel, pensioni) ricadenti nelle zone omogenee B e C, una porzione dell'area scoperta, pari almeno al 20%, deve essere destinata a verde attrezzato per il gioco e con la messa a dimora di piante di alto fusto.

**Art. 83 - Accessi carrabili.**

I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrabili in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

Di norma i cancelli devono essere posti ad almeno ml 1.50 dal ciglio del marciapiede verso la strada, o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata.

A tal fine il Sindaco ha facoltà di imporre la modifica degli accessi esistenti, mediante apposita ordinanza nella quale sarà fissato anche il termine per l'esecuzione.

**Art. 84 - Posizionamento pali ed insegne.**

I pali dell'illuminazione pubblica, della segnaletica, delle insegne commerciali ed ogni altro supporto (es. dei cartelli pubblicitari, degli elettrodotti, etc.) devono essere collocati normalmente all'estremità interna dei marciapiedi, o comunque in modo da non ostacolare il transito dei disabili.

**Art. 85 - Caratteristica dei prospetti.**

I muri di nuova costruzione, o rinnovati, compresi i muri di cinta o muretti di recinzione e quelli che comunque siano visibili da vie o spazi pubblici, debbono essere intonacati e tinteggiati.

Tali opere di rifinitura non sono necessarie qualora vengano utilizzati materiali o tecniche costruttive che rendano il prospetto comunque decoroso e integrato nel contesto edilizio.



**Art. 86 - Obblighi di manutenzione.**

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà o per incuria, il Sindaco ne ordina il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati antichi o situati in strade o località di aspetto tipico.

**Art. 87 - Balconi, aggetti e sporgenze.**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel seguente modo:

- a) fino a ml. 3 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a  $\frac{3}{4}$  della larghezza degli stessi con un massimo di metri 1,20;
- b) oltre i ml. 4,50 di altezza sono consentiti anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 15% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,00.

Gli aggetti di balconi aperti sugli spazi privati non devono essere superiori al 25% della minima distanza del fabbricato dal confine e non superiori al 12,50% della minima distanza del fabbricato da altro fabbricato, esistente o costruibile.

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo di uso pubblico sono comunque vietati:

- 1) Aggetti e sporgenze che sporgano oltre il filo esterno del marciapiede.
- 2) Porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure che si aprono dall'interno verso l'esterno al piano terra, ad una altezza inferiore a m 2,00, salvo deroga del C. C. per casi particolari previsti da apposite leggi e disposizioni in materia di pubblica sicurezza (apertura di locali pubblici con maniglione antipanico e simili).

Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, al piano di intradosso del balcone.

- 3) Le strutture aggettanti in genere che non rispettino le norme sopra fissate per i balconi.

L'eventuale zoccolatura degli edifici non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico.

Debbono essere, inoltre osservate le seguenti prescrizioni:

- I) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare di almeno cm. 30 dal filo esterno del marciapiede;
- II) la proiezione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- III) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del precedente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 4 devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati

a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere muniti di opportune difese.

Sporgenze non superiori a cm. 20 sono sempre ammesse purché ad una quota superiore a m. 2,20.

**Art. 88 - Canali e tubi per la raccolta delle acque meteoriche.**

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire la pioggia.

Nelle nuove costruzioni prospicienti spazi pubblici la parte terminale in ghisa non è consentita e le tubazioni dovranno pertanto essere incassate per una altezza minima dal suolo di m. 2,50.

I condotti non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso; tutte le giunzioni di tubi di scarico devono risultare perfettamente impermeabili.

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico. I tubi debbono essere isolati dalle pareti delle rispettive incassature.

Le acque piovane dei tetti, o quelle provenienti dai cortili, dalle chiostrine o dalle altre aree annesse agli edifici devono essere incanalate o convogliate nelle fogne stradali, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, mediante appositi fognoli.

Detti fognoli, debbono essere costruiti in tubo di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, forma e pendenza, che verranno prescritte dal Comune.

Nei canali e nei tubi di scarico delle acque meteoriche è vietato immettere acque nere luride o comunque inquinanti.

Nelle vie ove manchi la fogna stradale, ma si trovino solo cunette e fognoli laterali, possono essere immessi in questi le acque piovane dei tetti e dei cortili, mentre deve provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride in base alle disposizioni caso per caso impartite dal.

Negli edifici esistenti qualora i discendenti pluviali siano applicati esternamente ai muri perimetrali devono avere la parte terminale, per l'altezza di m. 2,50 dal suolo, in ghisa o rame.

**Art. 89 - Tabelle stradali e numeri civici.**

Ai privati è fatto obbligo di permettere che il Comune apponga ai loro edifici e mantenga in buono stato:

- a) la tabella della toponomastica stradale, i numeri civici ed ogni altro cartello indicatore relativo al transito, alla sicurezza pubblica;
- b) le piastrine ed i capisaldi contenenti indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- c) mensole ganci, tubi e sostegni per illuminazione pubblica, orologi elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- d) altri impianti o manufatti di pubblica utilità.

Tutti gli apparati di cui sopra saranno collocati con la dovuta cura e con particolare riguardo all'estetica in modo da non deturpare gli edifici.

La spesa, tanto per l'apposizione che per la conservazione di quanto sopra elencato, è a carico del Comune.

I privati sono tenuti a rispettare le tabelle, i numeri, i cartelli e gli altri manufatti; qualora i medesimi vengano distrutti, danneggiati o in ogni caso coperti o nascosti per fatto imputabile a privati stessi, questi saranno tenuti a ripristinarli entro dieci giorni dall'intimazione.

Trascorso tale termine vi provvederà il Comune a totale spesa del responsabile.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte della fronte di un fabbricato sulla quale siano apposti targhe, indicatori od apparecchi di cui sopra, dovrà darne avviso al Sindaco, il quale adotterà i provvedimenti del caso. Il proprietario è tenuto inoltre a riprodurre il numero civico, in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dal Sindaco, sulle mostre o tabelle eventualmente applicate vicino agli ingressi, qualora le medesime occupino interamente la parte della parete destinata al numero.

Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto, vi provvede d'ufficio il Comune, previa intimazione all'interessato e a spese del medesimo.

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte esterne di accesso, per modificazione ai fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico da applicare alle nuove porte e collocare la relativa targhetta, secondo le prescrizioni del Sindaco.

#### **Art. 90 - Conduiture aeree.**

Le condutture aeree di qualsiasi specie ed i relativi sostegni devono essere collocati con particolare riguardo all'estetica in modo che non siano deturpate le facciate degli edifici, le vie e le piazze.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e, per le zone soggette a tutela paesaggistica, il competente Ufficio Tutela del Paesaggio, può dettare speciali cautele e prescrizioni.

#### **Art. 91 - Comignoli e sovrastrutture varie.**

Salvo che sia data alle opere adeguata sistemazione dal punto di vista architettonico ed estetico devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) I comignoli o fumaioli non possono essere collocati a distanza minore di un metro dal fronte dell'edificio verso la strada e devono essere solidamente costruiti e, se possibile, raggruppati.
- 2) Essi dovranno essere sopraelevati sulla copertura di almeno un metro, o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni ovvero giudicate necessarie dal Sindaco, in modo da evitare che le esalazioni di fumo abbiano ad arrecare danno o molestia agli edifici vicini.
- 3) I camini industriali devono essere muniti di parafulmine e collocati ad una distanza uguale almeno alla metà della loro altezza dai confini della proprietà su cui sorgono.
- 4) E' vietato collocare esternamente alla facciata dei fabbricati tubi o condotti di scarico dei prodotti della combustione di camini, stufe, caloriferi e simili.
- 5) Tutte le colonne montanti per distribuzione di gas, acqua potabile e corrente elettrica debbono, salvo casi di constatata impossibilità, essere incassate nei muri, e collocate nell'interno dei fabbricati e nei cortili.
- 6) E' vietato sistemare i serbatoi dell'acqua sui tetti e sui terrazzi, e comunque in parti esterne ai fabbricati, o visibili dall'esterno.

### **Titolo III - Cantieri di lavoro**

#### **Art. 92 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, almeno una tabella delle dimensioni minime di cm. 40 x 60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) cognome e nome del proprietario committente ed eventualmente dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;

- 2) cognome, nome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica del responsabile di cantiere;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio;
- 6) data dell'inizio dei lavori ufficialmente comunicata.

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI e a quelle del D. Leg.vo 626/94 e, ricorrendo il caso, al D. Leg.vo 494/96

In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori. Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serratura o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

#### **Art. 93 - Scarico dei materiali- Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo, mediante opportuni accorgimenti, il sollevamento di polvere. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

#### **Art. 94 - Responsabilità degli esecutori di opere.**

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere. Essi sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione della concessione.

Il Sindaco può fare controllare da funzionari e da agenti del Comune l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### **Art. 95 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico.**

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro impedimento.

In caso di inadempienza, il Sindaco può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

#### **Art. 96 - Ponti e scale di servizio.**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono essere poste in opera con le migliori regole d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

Le impalcature dei ponti e delle andatoie devono essere muniti di mancorrente e di barriera solida fissa.

Le impalcature devono essere solidamente ancorate nella muratura e collegate con i ponti di servizio secondo le vigenti norme di sicurezza nelle costruzioni.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza le prescritte autorizzazioni e senza l'autorizzazione comunale.

Nel caso di non corretta costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, può ordinare l'immediato sgombero e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

#### **Titolo IV - Stabilità e sicurezza delle costruzioni**

##### **Art. 97 - Stabilità delle nuove costruzioni.**

Coloro che dirigono e seguono lavori di costruzione o di modifica di fabbricati debbono curare, sotto la loro personale responsabilità, che i fabbricati stessi siano compiuti a regola d'arte, siano solidi e rispondenti alle vigenti norme di sicurezza e di igiene, e siano infine atti alle loro rispettive destinazioni.

Debbono tra l'altro essere osservate le seguenti norme:

- a) è vietato costruire sul ciglio od al piede di dirupi, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque atti a scoscendere.
- b) le fondazioni delle nuove costruzioni debbono posare sui piani orizzontali e raggiungere il terreno di buona consistenza.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su terreni di riporto o comunque sciolti, si debbono adottare i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni. Queste ultime possono essere e eventualmente costituite da una platea generale.

In particolare dovranno osservarsi, in quanto applicabili, le norme dettate dalle leggi 5.11.1971 N° 1086, 2.2.1974 N° 64 e successivi decreti e regolamenti di attuazione, nonché dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 6.11.1967 N° 3797, del D.M. LL.PP.27.7.1985 e successive istruzioni, del D.M. LL.PP. 20.11.1987 per gli edifici in muratura, del D.M. LL.PP. 3.12.1987 per le costruzioni prefabbricate e del D.M. LL.PP.11.3.1988 e di tutte le altre materie vigenti in materia di sicurezza.

##### **Art. 98 - Stabilità delle costruzioni esistenti.**

I proprietari degli edifici esistenti hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Il Sindaco, dopo avere accertato che un edificio, o un manufatto, presenta pericolo per la pubblica incolumità, o che un lavoro è condotto in modo da destare fondati timori per la pubblica incolumità, intima al proprietario, o chi per esso, di adottare i necessari provvedimenti.

Trascorsi i termini fissati per l'esecuzione dei lavori senza che gli interessati vi abbiano provveduto, ordine l'esecuzione d'ufficio delle opere necessarie in danno del proprietario, salvo recupero della somma anticipata e salvo ogni altro provvedimento di legge.

**Art. 99** - *Manutenzione e restauri.*

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza e decoro; essi devono provvedere tempestivamente e nel modo più appropriato alla manutenzione ordinaria, a quella straordinaria e agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare i proprietari sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti, i muri di cinta e le recinzioni in genere e a togliere nel più breve tempo possibile qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente vi sia stato fatto anche da terzi.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare gli inconvenienti ai prospetti dei fabbricati in contrasto con le disposizioni precedenti, a spese del proprietario quando questi, regolarmente diffidato, non vi provveda nel termine fissato.

**Art. 100** - *Salubrità del terreno.*

E' vietato costruire nuovi edifici su terreno inquinato o insalubre, se non previa bonifica e risanamento del medesimo. Qualora il terreno sul quale si intende costruire sia permeato di umidità, ovvero sia comunque esposto al pericolo di infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, è fatto obbligo di adottare misure atte sia ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti, sia a garantire il drenaggio delle acque.

**Art. 101** - *Isolamento dalla umidità.*

Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. In particolare, i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedini collegate direttamente alla rete di drenaggio oppure mediante impermeabilizzazione della superficie muraria. Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa mediante predisposizione di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali interrati, seminterrati, o situati a livello di terreno devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno oltre che da solaio o da un vespaio aerato dello spessore di almeno 30 cm. anche da uno strato di materiale impermeabile. Le eventuali aperture di aerazione devono essere protette da griglie. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione, eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque poste ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 dell'altezza, e devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse nella rete fognante secondo quanto previsto nel precedente articolo 86.

Le coperture piane, totali o parziali, devono essere adeguatamente impermeabilizzate.

### **Art.102 - Isolamento termico.**

Tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412).

Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in comune, in duplice copia, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della legge 09.01.1991 n. 10, il progetto delle opere stesse corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge 09.01.1991 n. 10.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione di cui al comma precedente non siano state presentate al comune prima dell'inizio dei lavori, il Sindaco, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino al compimento del suddetto adempimento.

La documentazione di cui sopra deve essere compilata secondo le modalità stabilite dal D.P.R. 26.08.1993 n. 412.

Una copia della documentazione è conservata dal comune ai fini dei controlli e delle verifiche previsti dalla L. 10/1991; la seconda copia della documentazione, restituita dal comune con l'attestazione dell'avvenuto deposito deve essere consegnata a cura del proprietario dell'edificio o di chi ne ha diritto, al direttore dei lavori.

L'esecutore ed il direttore dei lavori sono responsabili della conservazione di tale documentazione in cantiere.

### **Art. 103 - Norme tecnologiche per gli impianti.**

Qualsiasi impianto, al servizio o no di residenze, deve uniformarsi alle norme del presente RE in quanto applicabili e sottostare alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi specifiche. Chiunque progetti o realizzi uno degli impianti predetti deve dimostrare o, eventualmente, dichiarare nella richiesta di autorizzazione o concessione, l'osservanza delle leggi e regolamenti vigenti, in particolare della legge 5.3.1990. N° 46.

Quando è previsto da leggi o regolamenti l'impianto deve essere collaudato, e copia del certificato del collaudo deve allegata alla richiesta di agibilità o abitabilità dell'edificio o dei locali di cui l'impianto è pertinenza.

## **Titolo V - Norme particolari riguardanti opere soggette ad autorizzazione.**

### **Art. 104 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, tendoni e manufatti similari.**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati utilizzati per la vendita di fiori, frutta, generi alimentari, giornali etc., o adibiti a bar, o ricovero di automezzi ed attrezzi), di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc., è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico, anche nel caso che tali strutture vengano localizzate su aree private.

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti, a seconda del tipo di installazione richiesta, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario comunale; l'autorizzazione è subordinata al rilascio, da parte dell'interessato, di un atto di rinuncia al plusvalore, nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese, senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia

fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune, nonché per il ripristino dei luoghi pubblici nello stato preesistente l'installazione o l'esecuzione dei lavori.

**Art. 105 - Vetrine, insegne e tabelle in genere.**

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari e simili, può essere autorizzata sempre che sia possibile l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Le opere e i manufatti non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione non può essere rilasciata quando interessi edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, si riscontri che le medesime turbano il diritto di veduta dei vicini o contrastano con le esigenze del pubblico decoro.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm.

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede, diminuita di cm. 50, e comunque non superiore a ml. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano marciapiede; tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro cura e spese la rimozione e la rimessa in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede; ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, nei risanamenti e nelle opere di manutenzione straordinaria, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.), il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne targhe e simili, in maniera organica ed unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione; sono altresì vietate le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze, o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico, o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche, ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio, o di cose di interesse storico ed artistico,



l'autorizzazione è data previa presentazione, da parte del richiedente, del nulla osta della competente autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.

Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e sulle pareti scoscese.

#### **Art. 106 - Tende, tettoie, pensiline.**

Il collocamento e la modifica di tende, tettoie ed altri elementi simili, non incorporati stabilmente negli edifici e aggettanti sullo spazio pubblico, può essere autorizzata solo sulle strade provviste di marciapiede, e dovrà essere effettuata con l'osservanza delle condizioni e delle modalità che riterrà opportuno imporre a tutela della pubblica incolumità.

In ogni caso i manufatti non dovranno trovarsi neanche in parte ad un'altezza inferiore ai ml. 2,50 dal suolo, o in posizione tale da nascondere impianti pubblici, segnali e cartelli stradali e simili, e non dovranno eccedere in larghezza la misura del marciapiede.

#### **Art. 107 - Passi carrabili.**

I passi carrabili devono essere costruiti con materiale resistente all'uso, di buona consistenza e antisdrucchiolevole.

Nella loro costruzione deve essere in ogni caso garantito il regolare deflusso delle acque.

Al fine di garantire una maggiore sicurezza, nei passi carrabili con uscita da piani interrati o seminterrati, o da piani che si trovino ad un livello più basso di quello stradale, deve essere realizzato (eventualmente previa richiesta della necessaria concessione a edificare), alla fine della rampa, un piano orizzontale della lunghezza di almeno m. 3,50 che consenta la sosta dei veicoli in uscita.

In ogni caso l'autorizzazione ad aprire passi carrabili non può essere concessa se:

- a)** non esista una distanza di almeno 10 metri dalle uscite di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.);
- b)** non possa essere assicurata una buona visibilità al conducente dei mezzi che usufruiscono del passo, eventualmente anche a mezzo di specchi;
- c)** le rampe di transito dei veicoli non abbiano una pendenza non maggiore al 20%;
- d)** l'apertura del passo comporti seri pericoli o intralci alla circolazione, o sia effettuata in prossimità di crocevia, curve, dossi, gallerie e passaggi a livello.

Le uscite dei passi carrabili devono, in ogni caso, essere opportunamente segnalate.

#### **Art. 108 - Depositi di materiali su aree scoperte.**

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza.

Sono invece ammessi nelle zone produttive, sempre che essi non costituiscano un pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali e artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Anche la formazione di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.), o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione

da parte del Sindaco. L'ubicazione di tali accumuli e discariche deve essere effettuata, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico, eseguito da un tecnico professionalmente abilitato, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo indicazioni progettuali approvati dal Comune e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

**Art. 109** - *Esposizione a cielo aperto di veicoli e merci in genere.*

L'esposizione a cielo aperto, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

Tale autorizzazione non è richiesta se la esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere e i mercati.

**Art. 110** - *Uso di acque e scarichi pubblici; trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.*

L'uso di acque e scarichi pubblici e la trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, devono ottenere le autorizzazioni o i nullaosta degli organi statali e regionali richiesti dalle leggi in vigore.

E' vietato, senza autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche, o corrente in fossi o canali pubblici, nonché deviare, impedire, o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo ed alle leggi specifiche.

**Art. 111** - *Allaccio alla rete fognaria ed idrica.*

Tutti gli edifici hanno l'obbligo di allacciarsi alla rete fognaria ed idrica pubblica, ove presenti.

L'allaccio dovrà avvenire secondo il tracciato più breve e sempre in linea ortogonale al lotto. Il richiedente dovrà allegare alla domanda una planimetria ed una sezione del tracciato fognario in scala non inferiore a 1:200.

**Art. 112** - *Impianti ausiliari per l'energia.*

E' ammessa, nelle aree libere, negli edifici di nuova costruzione e in quelli già esistenti, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa (solare, eolica, etc.).

Nelle aree e negli edifici esistenti, l'installazione è soggetta alla sola autorizzazione del Sindaco, sempreché non comporti la realizzazione di opere per le quali è necessaria la concessione edilizia.

Nelle nuove costruzioni gli impianti potranno essere previsti nel progetto relativo all'intero edificio e, conseguentemente, realizzati in conformità alla concessione edilizia senza necessità del rilascio d'apposita autorizzazione.

In ogni caso i suddetti impianti dovranno armonizzarsi il più possibile con la struttura dell'edificio o con l'ambiente circostante. Tali nuove costruzioni potranno usufruire della riduzione degli oneri di urbanizzazione prevista dalla normativa vigente.

**Art. 113** - *Antenne radio televisive.*

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare, o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenne, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

I cavi di collegamento devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni o, nel caso ciò fosse possibile, in appositi incassi rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

**Titolo VI - Norme transitorie e finali.**

**Art. 114** - *Adeguamento degli edifici preesistenti.*

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la CE, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termini delle norme vigenti al momento della loro esecuzione, ma in contrasto con le presenti norme, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

In caso di ricostruzione anche parziale, nonché di opere notevoli di restauro e ristrutturazione devono essere eliminate tutte le difformità rispetto al presente regolamento e interessati dai lavori autorizzati.

**Art. 115** - *Lavori già iniziati o concessi.*

I lavori già iniziati o concessi legittimamente in base alle norme precedenti e non ancora ultimati all'entrata in vigore del presente regolamento, possono essere ultimati entro la normale scadenza della concessione, purché non in contrasto con le norme qui dettate.

**Art. 116** - *Pubblicazione ed entrata in vigore del RE.*

Le norme del presente Regolamento edilizio entrano in vigore il giorno della pubblicazione sul B.U.R.A.S. del provvedimento di adozione definitiva.

**Art. 117** - *Abolizione del precedente RE.*

All'entrata in vigore del presente RE è abolito il Precedente RE

## INDICE

### CAPITOLO I - Disposizioni generali.

#### **Titolo I - Norme preliminari.**

<b>Art. 1-</b> Oggetto, contenuto e limiti del R.E.	pag.
<b>Art. 2</b> - Osservanza e durata del R.E.	"
<b>Art. 3</b> - Obbligo di concessione, od autorizzazione, o denuncia.	"
<b>Art. 4</b> - Osservanza generale delle Leggi e dei Regolamenti.	"
<b>Art. 5</b> - Riferimento alla disciplina urbanistica.	"
<b>Art. 6</b> - Deroghe.	"

#### **Titolo II - Organi, Uffici, Procedure.**

<b>Art. 7</b> - Composizione e nomina della Commissione Edilizia (C.E.).	"
<b>Art. 8</b> - Attribuzioni della Commissione Edilizia .	"
<b>Art. 9</b> - Funzionamento della Commissione Edilizia	"
<b>Art. 10</b> - Esame dei progetti.	"
<b>Art. 11</b> - Parere del responsabile igiene pubblica.	"

### CAPITOLO II - Norme procedurali.

#### **Titolo I - Concessione ed autorizzazione ad edificare.**

<b>Art. 12</b> - Interventi ed obblighi connessi.	"
<b>Art. 13</b> - Opere soggette a concessione.	"
<b>Art. 14</b> - Opere soggette ad autorizzazione.	"
<b>Art. 15</b> - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione e soggette solo alla denuncia di inizio attività.	"
<b>Art. 16</b> - Opere urgenti ed indifferibili.	"
<b>Art. 17</b> - Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato: conformità alle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti.	"
<b>Art. 18</b> - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali: conformità alle prescrizioni urbanistico edilizie vigenti.	"
<b>Art. 19</b> - Concessioni edilizie speciali : deroghe.	"
<b>Art. 20</b> - Concessioni Edilizie Speciali: Lotti Interclusi	"

#### **Titolo II - Modalità di richiesta della concessione e della autorizzazione .**

<b>Art. 21</b> - Soggetti aventi diritto alla concessione	"
<b>Art. 22</b> - Modalità di richiesta della concessione.	"
<b>Art. 23</b> - Documenti da allegare alla domanda di concessione.	"
<b>Art. 24</b> - Modalità di richiesta delle autorizzazioni.	"
<b>Art. 25</b> - Documenti da allegare alla domanda di autorizzazione.	"

#### **Titolo III- Rilascio ed uso della concessione e della autorizzazione.**

<b>Art. 26</b> - Procedura per il rilascio della concessione edilizia.	"
<b>Art. 27</b> - Documentazione da presentare per il rilascio della concessione edilizia.	"
<b>Art. 28</b> - Rilascio delle Concessione Edilizia: rispetto delle Leggi, regolamenti e dei diritti dei terzi.	"
<b>Art. 29</b> - Validità e decadenza della concessione.	"

<b>Art. 30</b> - Annullamento e decadenza della Concessione Edilizia.	"
<b>Art. 31</b> - Trasferimento della concessione.	"
<b>Art. 32</b> - Rilascio delle autorizzazioni.	"
<b>Art. 33</b> - Responsabilità e sanzioni.	"

#### **Titolo IV - Esecuzione e controllo delle opere.**

<b>Art. 34</b> - Inizio dei lavori e formalità da esperire.	"
<b>Art. 35</b> - Cautele contro danni e molestie.	"
<b>Art. 36</b> - Esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.	"
<b>Art. 37</b> - Visite tecniche e verifiche in corso d'opera.	"
<b>Art. 38</b> - Sospensione dei lavori.	"
<b>Art. 39</b> - Denuncia di ultimazione della costruzione e dei lavori.	"
<b>Art. 40</b> - Inadempienza alle disposizioni regolamentari.	"
<b>Art. 41</b> - Ispezioni a fabbricati esistenti.	"
<b>Art. 42</b> - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità.	"

### **CAPITOLO III - Coordinamento urbanistico e valutazione di impatto ambientale.**

#### **Titolo I - Valutazione di impatto ambientale.**

<b>Art. 43</b> - Opere sottoposte a procedura di valutazione d'impatto ambientale.	"
<b>Art. 44</b> - Pubblicità dei progetti interessati dal V.I.A..	"
<b>Art. 45</b> - Contenuti del S.I.A.	"
<b>Art. 46</b> - Norme e procedure per misurare la compatibilità ambientale nei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale.	"
<b>Art. 47</b> - Esclusione di progetti dalla procedura di V.I.A.	"

#### **Titolo II - Disciplina urbanistica.**

<b>Art. 48</b> - Osservanza delle norme del P.U.C. e dei piani attuativi.	"
<b>Art. 49</b> - Utilizzazione delle aree: azionamento del territorio.	"
<b>Art. 50</b> - Esecuzione dei piani particolareggiati.	"
<b>Art. 51</b> - Autorizzazione a lottizzare.	"
<b>Art. 52</b> - Piani di Lottizzazione.	"
<b>Art. 53</b> - Mancata determinazione sull'istanza di autorizzazione a lottizzare o di stipula della convenzione .	"
<b>Art. 54</b> - Proposta di convenzione	"

<b>Art. 55</b> - Svincolo della cauzione di garanzia.	pag.
<b>Art. 56</b> - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.	"
<b>Art. 57</b> - Apertura di strade private.	"
<b>Art. 58</b> - Concessione nell'ambito di lottizzazioni.	"
<b>Art. 59</b> - Accordi di programma.	"

#### **Titolo III - Definizioni e metodi di misurazione degli elementi edilizi ed urbanistici.**

<b>Art. 60</b> - Tipi di intervento.	"
<b>Art. 61</b> - Definizioni pertinenti l'edilizia ed elementi architettonici.	"
<b>Art. 62</b> - Superficie fondiaria corrispondente: pertinenza urbanistica.	"
<b>Art. 63</b> - Fondi funzionalmente contigui.	"
<b>Art. 64</b> - Definizioni e metodi di misurazione degli elementi edilizi ed urbanistici.	"

## CAPITOLO IV - Disciplina della fabbricazione.

### **Titolo I - Caratteristiche edilizie.**

<b>Art. 65</b> - Dimensione e dotazione minima degli alloggi.	"
<b>Art. 66</b> - Caratteristiche dei locali abitabili od agibili.	"
<b>Art. 67</b> - Distacchi tra gli edifici e dai confini.	"
<b>Art. 68</b> - Costruzioni in arretramento: obblighi e facoltà inerenti.	"
<b>Art. 69</b> - Autorimesse e posteggi a corredo degli edifici.	"
<b>Art. 70</b> - Autorimesse a corredo di edifici esistenti.	"
<b>Art. 71</b> - Costruzioni accessorie.	"
<b>Art. 72</b> - Locali interrati.	"
<b>Art. 73</b> - Chiostrine o pozzi luce.	"
<b>Art. 74</b> - Classificazione dei locali.	"
<b>Art. 75</b> - Altezze dei locali - Soppalchi.	"
<b>Art. 76</b> - Superfici dei locali.	"
<b>Art. 77</b> - Prescrizioni particolari di carattere igienico.	"
<b>Art. 78</b> - Sottotetti.	"
<b>Art. 79</b> - Scale e ascensori.	"

### **Titolo II - Estetica degli edifici ed arredo urbano.**

<b>Art. 80</b> - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte.	"
<b>Art. 81</b> - Locali e spazi aperti per attività artigianali	"
<b>Art. 82</b> - Spazi di gioco e verde nei cortili.	"
<b>Art. 83</b> - Accessi carrabili.	"
<b>Art. 84</b> - Posizionamento pali ed insegne.	"
<b>Art. 85</b> - Caratteristica dei prospetti.	"
<b>Art. 86</b> - Obblighi di manutenzione.	"
<b>Art. 87</b> - Balconi, aggetti e sporgenze.	"
<b>Art. 88</b> - Canali e tubi per la raccolta delle acque meteoriche.	"
<b>Art. 89</b> - Tabelle stradali e numeri civici.	"
<b>Art. 90</b> - Condotture aeree.	"
<b>Art. 91</b> - Comignoli e sovrastrutture varie.	"

### **Titolo III - Cantieri di lavoro**

<b>Art. 92</b> - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.	"
<b>Art. 93</b> - Scarico dei materiali- Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri. <b>Art. 94</b> - Responsabilità degli esecutori di opere.	"
<b>Art. 95</b> - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico.	"
<b>Art. 96</b> - Ponti e scale di servizio.	"

### **Titolo IV - Stabilità e sicurezza delle costruzioni**

<b>Art. 97</b> - Stabilità delle nuove costruzioni.	"
<b>Art. 98</b> - Stabilità delle costruzioni esistenti.	"
<b>Art. 99</b> - Manutenzione e restauri.	"
<b>Art. 100</b> - Salubrità del terreno.	"
<b>Art. 101</b> - Isolamento dalla umidità.	"
<b>Art. 102</b> - Isolamento termico.	"
<b>Art. 103</b> - Norme tecnologiche per gli impianti.	"

### **Titolo V - Norme particolari riguardanti opere soggette ad autorizzazione.**

**Art. 104** - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, tendoni e manufatti simili.

"

**Art. 105** - Vettrine, insegne e tabelle in genere.

"

**Art. 106** - Tende, tettoie, pensiline.

"

**Art. 107** - Passi carrabili.

"

**Art. 108** - Depositi di materiali su aree scoperte.

"

**Art. 109** - Esposizione a cielo aperto di veicoli e merci in genere.

"

**Art. 110**- Uso di acque e scarichi pubblici; trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.

"

**Art. 111** - Allaccio alla rete fognaria ed idrica

"

**Art. 112** - Impianti ausiliari per l'energia.

"

**Art. 113** - Antenne radio televisive.

"

#### **Titolo VI - Norme transitorie e finali.**

**Art. 114** - Adeguamento degli edifici preesistenti.

"

**Art. 115** - Lavori già iniziati o concessi.

"

**Art. 116** - Pubblicazione ed entrata in vigore del RE.

"

**Art. 117** - Abolizione del precedente RE.

"