

# **REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA**

## **COMUNE DI POCENIA**

### **REGOLAMENTO EDILIZIO**

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE C.C. N. 102 DD. 14.07.1989

AGGIORNATO IL 31.12.1993 IN SEGUITO:

- ALL'APPROVAZIONE CON MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI AVVENUTA CON DPGR N. 298 DD. 26.06.1992;
- ALL'ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO AVVENUTA CON DELIBERAZIONE C.C. N. 24 DD. 28.05.1993;
- ALL'APPROVAZIONE CON MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI DELLA CITATA VARIANTE N. 1 AVVENUTA CON DPGR N. 439 DD. 24.10.1993

AGGIORNATO CON LA VARIANTE N. 2 APPROVATA IL 1° DICEMBRE 1996 CON DPGR 5707.

AGGIORNATO CON VARIANTE DELIBERA C.C. N. 79/1997

**UFFICIO TECNICO**

# INDICE

## **PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I - CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

- ART. 1        CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO  
 ART. 2        RIFERIMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICA  
 ART. 3        FACOLTA' DI DEROGA

### **TITOLO II - ORGANI DI CONTROLLO COMUNALI**

- ART. 4        COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA  
 ART. 5        ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA  
 ART. 6        FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA  
 ART. 7        ATTRIBUZIONE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE  
 ART. 8        ATTRIBUZIONE DEL MEDICO DELEGATO PER IL SETTORE IGIENE

### **TITOLO III - CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI**

- ART. 9        SOGGETTI AVENTI TITOLO AD OTTENERE LA CONCESSIONE  
 ART. 10       SOGGETTI AVENTI TITOLO AD OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE  
 ART. 11       RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI  
                  DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI  
                  PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

#### (INTERVENTI AVENTI RILEVANZA URBANISTICA)

- ART. 12       DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AVENTI RILEVANZA URBANISTICA  
 ART. 12.1     INTERVENTI DI NUOVA REALIZZAZIONE  
 ART. 12.2     INTERVENTI DI AMPLIAMENTO  
 ART. 12.3     INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA  
 ART. 12.4     INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
 ART. 12.5     INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICO - AMBIENTALE

#### (DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AVENTI RILEVANZA EDILIZIA)

- ART. 13       DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AVENTI RILEVANZA EDILIZIA  
 ART. 13.1     INTERVENTI DI MANUTENZIONE EDILIZIA  
 ART. 13.2     INTERVENTI DI RESTAURO  
 ART. 13.3     INTERVENTI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA  
 ART. 13.4     INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO  
 ART. 13.5     NUOVI INTERVENTI NON AVENTI RILEVANZA URBANISTICA

#### (DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO)

- ART. 14       DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO  
 ART. 14.1     DETERMINAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

ART. 14.2 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

(REGIME AUTORIZZATIVO)

- ART. 15 NORME GENERALI  
 ART. 15.1 CONCESSIONE EDILIZIA  
 ART. 15.2 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA  
 ART. 15.3 RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE  
 ART. 15.4 PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA  
 ART. 16 COMPATIBILITA' URBANISTICA DEGLI INTERVENTI DA ESEGUIRE DALLE AMMINISTRAZIONI STATALI ED ENTI ISTITUZIONALMENTE COMPETENTI, NONCHE' DALLE AMMINISTRAZIONI PROVINCIALE E REGIONALE  
 ART. 17 **(Articolo abrogato)**  
 ART. 18 PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E/O DELL'AUTORIZZAZIONE  
 ART. 19 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE  
 ART. 20 ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE  
 ART. 21 RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE  
 ART. 21.1 PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA  
 ART. 21.2 MODALITA' PER IL RILASCIO ED IL DINIEGO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA  
 ART. 21.3 PUBBLICITA' DELLA CONCESSIONE  
 ART. 22 SILENZIO - ASSENSO  
 ART. 23 VALIDITA' DELLA CONCESSIONE  
 ART. 24 CERTIFICATO DI ABITABILITA' ED AGIBILITA'  
 ART. 25 PRESUPPOSTI PER L'OTTENIMENTO DELLA CONCESSIONE  
 ART. 26 **(Articolo abrogato)**  
 ART. 27 **(Articolo abrogato)**  
 ART. 28 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE  
 ART. 29 VARIANTI ESSENZIALI  
 ART. 30 VARIANTI IN CORSO D'OPERA  
 ART. 31 VOLTURE  
 ART. 32 FRAZIONAMENTI

**TITOLO IV - PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI DI INIZIATIVA PRIVATA**

- ART. 33 FINALITA'  
 ART. 34 CONTENUTI  
 ART. 35 ELEMENTI  
 ART. 36 ADOZIONE, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE  
 ART. 37 DURATA E VARIANTI  
 ART. 38 SALVAGUARDIA  
 ART. 39 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA  
 ART. 40 **(Articolo abrogato)**  
 ART. 41 **(Articolo abrogato)**  
 ART. 42 **(Articolo abrogato)**  
 ART. 43 **(Articolo abrogato)**

## **TITOLO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

- ART. 44 RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA  
 ART. 45 **(Articolo abrogato)**  
 ART. 46 INTERRUZIONE DEI LAVORI  
 ART. 47 OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO  
 ART. 48 DEPOSITO E PUBBLICAZIONE IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO  
 ART. 49 VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA  
 ART. 50 **(Articolo abrogato)**  
 ART. 51 UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI  
 ART. 52 DICHIARAZIONI DI INABITABILITA'

## **PARTE SECONDA**

### **DEFINIZIONI URBANISTICO - EDILIZIO**

## **TITOLO VI - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

- ART. 53 AREA DI PERTINENZA URBANISTICA  
 ART. 54 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI  
 ART. 55 DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

## **PARTE TERZA**

### **NORME DA SEGUIRE NELLA PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

## **TITOLO VII - NORME GENERALI RELATIVE ALLE COSTRUZIONI**

- ART. 56 ACCESSO ALLE COSTRUZIONI

## **TITOLO VIII - EDIFICI RESIDENZIALI**

- ART. 57 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI E LORO COMPOSIZIONE - CARATTERISTICHE DEI SINGOLI LOCALI DI ABITAZIONE  
 ART. 58 DEFINIZIONI RELATIVE ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI  
 ART. 59 AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI  
 ART. 60 LOCALI SOTTERRANEI E SEMINTERRATI, SOTTOTETTI  
 ART. 61 COSTRUZIONI ACCESSORIE

## **TITOLO IX - EDIFICI A DESTINAZIONE SPECIALE**

- ART. 62 EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO  
 ART. 63 EDIFICI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI, DEPOSITI, MAGAZZINI ED AUTORIMESSE  
 ART. 64 EDIFICI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA (CONCIMAIE)

## **TITOLO X - ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI**

- ART. 65 ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI  
 ART. 66 PORTICI

- ART. 67 COPERTURE  
 ART. 68 COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE  
 ART. 69 CHIOSTRINE O CAVEDI  
 ART. 70 RECINZIONI  
 ART. 71 ISCRIZIONI, INSEGNE, STEMMI, MOSTRE E VETRINE, PITTURE  
 FIGURATIVE  
 ART. 72 CHIOSTRE  
 ART. 73 ELEMENTI IN AGGETTO  
 ART. 74 COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE

#### **TITOLO XI - SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI**

- ART. 75 ASPETTO DEGLI SPAZI ESTERNI  
 ART. 76 MARCIAPIEDI, INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI  
 ART. 77 ACCESSIBILITA' E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO - PASSI  
 CARRAI  
 ART. 78 ALBERATURE  
 ART. 79 SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI

#### **PARTE QUARTA SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **TITOLO XII - PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO**

- ART. 80 LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI  
 ED INFIAMMABILI  
 ART. 81 IMPIANTI TERMICI  
 ART. 82 PREVENTIVO NULLAOSTA DEI VIGILI DEL FUOCO  
 ART. 83 PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE  
 ART. 84 USO DI GAS IN CONTENITORI  
 ART. 85 COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

#### **TITOLO XIII - NORME TECNOLOGICHE**

- ART. 86 NORME TECNOLOGICHE  
 ART. 87 REQUISITI TERMICI ED IGROMETRICI  
 ART. 88 REQUISITI ILLUMINOTECNICI  
 ART. 89 REQUISITI ACUSTICI  
 ART. 90 REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA  
 ART. 91 REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI  
 ART. 92 REQUISITI RELATIVI ALLE CANALIZZAZIONI

#### **PARTE QUINTA NORME IGIENICO - SANITARIE**

#### **TITOLO XIV - NORME IGIENICO - SANITARIE**

- ART. 93 NORME GENERALI  
 ART. 94 FOGNATURE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI  
 ART. 95 SCARICHI IN CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO IN ZONE NON  
 SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA

- ART. 96 SMALTIMENTO AUTONOMO DI ACQUE USATE IN ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA
- ART. 97 SCARICHI IN AREE OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA
- ART. 98 SERBATOI DI CARBURANTE E DI OLII COMBUSTIBILI
- ART. 99 DEPOSITI DI RIFIUTI SOLIDI
- ART. 100 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI
- ART. 101 IGIENE CIMITERIALE

## **PARTE SESTA**

### **ESECUZIONE E CONDUZIONE DEI LAVORI**

#### **TITOLO XV - ESECUZIONE E CONDUZIONE DEI LAVORI**

- ART. 102 TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'
- ART. 103 INSTALLAZIONE E ATTIVITA' DEI CANTIERI
- ART. 104 DEMOLIZIONI, SCAVI, MATERIALI DI RISULTA
- ART. 105 MANUTENZIONE DELLA SEDE STRADALE
- ART. 106 RINVENIMENTO DI CARATTERE STORICO - ARTISTICO, ARCHEOLOGICO E PALEONTOLOGICO

## **PARTE SETTIMA**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **TITOLO XVI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

- ART. 107 CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO
- ART. 108 NORME ABROGATE

### **ALLEGATI:**

- A) CONVENZIONE TIPO DI CUI ALL'ART. 11 L. 10/77
- B) CONVENZIONE TIPO PER SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PER CONCESSIONI ALL'INTERNO DI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

# **PARTE PRIMA**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I**

#### **CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO**

##### **ART. 1           CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione del suolo e del sottosuolo e relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso. Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legislazione vigente.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, ai sensi degli articoli 1 - 4 delle Disposizioni di legge in generale del Codice Civile, il presente Regolamento Edilizio obbliga solo nella misura in cui non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali, e atti aventi forza di legge.

Le norme del Regolamento prevalgono, in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

##### **ART. 2           RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA URBANISTICA**

Il presente Regolamento Edilizio fa riferimento agli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale vigente nonché alla normativa statale e regionale in materia urbanistica ed edilizia.

##### **ART. 3           FACOLTA' DI DEROGA**

Il PRGC può dettare disposizioni che consentano la realizzazione, entro le zone destinate a pubblici servizi, di opere pubbliche in deroga ai parametri edilizi stabiliti in via generale dal piano stesso.

Il PRGC può inoltre dettare norme che consentano la realizzazione di impianti tecnologici in deroga alle specifiche norme di zona, purché risultino non incompatibili con gli obiettivi di assetto urbanistico ed ambientale stabiliti dal piano per le singole zone interessate.

Il patrimonio edilizio esistente non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi purché gli stessi siano compresi fra quelli soggetti ad autorizzazione o denuncia.

Per le residenze agricole in zona agricola è comunque ammessa la modifica del numero delle unità immobiliari.

Parimenti per gli annessi rustici sono ammessi interventi di risanamento conservativo con modifica di destinazione d'uso in residenza agricola.

Nei casi di cui ai commi primo e secondo il rilascio delle concessioni edilizie o autorizzazioni deve essere preceduto dalla approvazione del progetto da parte del Consiglio comunale.

### **TITOLO II**

## ORGANI DI CONTROLLO COMUNALI

### ART. 4 COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

“La Commissione edilizia è composta da quattro membri di diritto e da sei membri elettivi.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco che funge da Presidente;
- un Assessore delegato che funge da vicepresidente, ed in caso di assenza del Sindaco, da Presidente;
- il responsabile dell’Area Tecnica o un Tecnico suo delegato, senza diritto di voto;
- il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o un suo delegato;

I membri elettivi sono scelti tra coloro che svolgono la professione di Ingegnere, Architetto, Geometra, Perito Industriale, Avvocato, Costruttore Edile, che abbiano sufficiente competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica.

Oltre ai membri sopra citati, per l’espletamento dei compiti previsti dal titolo X della Legge Regionale n. 52/91, la composizione della Commissione Edilizia è integrata con due membri esperti in materia di tutela ambientale e paesaggistica; almeno uno di questi membri deve essere scelto con i criteri stabiliti dal comma 2 bis dell’art. 62 della citata legge.

Nel caso di convocazione della Commissione Edilizia “integrata ai sensi dell’art. 34 della L.R. 75/82 e successive modifiche ed integrazioni” è membro della Commissione stessa anche il Direttore provinciale dei Servizi tecnici regionale o un suo legale rappresentante delegato.

Funge da segretario e redige i verbali un istruttore dell’Area Tecnica.

Non può essere eletto a far parte della Commissione Edilizia chi sia parente o affine fino al 2° grado, di altro componente la C.E.

La nomina dei membri elettivi spetta alla Giunta Comunale.

I membri elettivi durano in carica quanto il Consiglio Comunale insediato al momento della nomina della C.E. e sono rieleggibili.

Entro 45 giorni dalla proclamazione degli eletti del nuovo Consiglio Comunale, la Commissione Edilizia deve essere ricostituita ad opera della Giunta Comunale.

Sono dichiarati decaduti quei membri che risultano assenti per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

La decadenza è dichiarata dalla Giunta Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

La giustificazione dell’assenza deve pervenire all’Ufficio Tecnico comunale entro le ore 12.00 del giorno in cui si tiene la seduta e comunque prima del suo inizio.

I pareri della C.E., obbligatori, non sono vincolanti per il Sindaco; quando, per altro, il Sindaco non si pronuncia in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, che dovrà essere trasmesso alla C.E. alla sua prima seduta.

Le sedute e il funzionamento della Commissione Edilizia sono regolate dai principi generali dell’ordinamento in materia di organi collegiali.

I compensi, le indennità ed i rimborsi spettanti ai membri della Commissione Edilizia sono regolati dalle vigenti leggi regionali e statali.

Possono essere nominati, quali consulenti esterni della C.E., senza diritto di voto, esperti nei settori dell’ambiente di lavoro, della sicurezza e della prevenzione degli inquinamenti.

Tutti sono chiamati a fornire pareri su problemi specifici su richiesta di almeno la metà dei componenti la C.E. o del Presidente, qualora lo stesso lo reputi opportuno. Il rapporto tra i suddetti consulenti e l'Amministrazione Comunale verrà regolato da apposita convenzione”.

#### ART. 5 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame dell'Ufficio Tecnico comunale e del medico delegato del Settore Igiene, che esprimono il loro referto, i progetti delle opere di cui agli artt. 13 e 14 per le quali tale esame è prescritto, sono presentati alla Commissione Edilizia, nei casi previsti dalle vigenti leggi, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle Norme Urbanistiche, Edilizie, Tecniche ed Igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

La commissione esprime altresì il proprio parere sui provvedimenti per le opere eseguite senza concessione o in difformità, nonché sull'annullamento della concessione ed in particolare:

- sul Piano Regolatore Generale e sulle varianti;
- sui Piani Attuativi e loro varianti;
- sul Piano di Adeguamento e Sviluppo della Rete di Vendita e sui suoi aggiornamenti;
- sui progetti di Programmi Poliennali di Attuazione;
- sui Piani di Zona comprensoriale e sovracomunali, anche di settore;
- sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente R.E.;
- sull'interpretazione delle Norme di Attuazione dei piani suddetti e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
- sull'applicazione di tutte le predette norme nei casi concreti.

Quando la C.E. ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi e potrà proporre il rinvio e prescrivere la modifica per l'eventuale successiva presentazione del progetto.

La C.E. può sentire, di propria iniziativa, o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perché illustrino i progetti presentati.

Non possono essere espressi pareri da parte di alcun membro della C.E. in presenza del progettista.

Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la C.E. deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui si inseriranno.

#### ART. 6 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente ogni volta che lo stesso lo ritenga opportuno.

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del segretario e della metà più uno dei componenti aventi diritto di voto, compreso il Presidente.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione (art. 4).

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che, per qualche motivo, non possono continuare a ricoprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità secondo l'art. 4).

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisino l'opportunità, i firmatari delle domande di cui all'art. 18 del presente Regolamento.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per un'esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Tutti i voti devono essere motivati ed il motivo deve essere trascritto integralmente nel verbale.

Il verbale di ogni seduta deve essere firmato dal Segretario che lo compila e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere preso nota sul verbale.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione al voto, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti perché accertino eventuali responsabilità penali dei membri.

Non possono presenziare all'esame del progetto coloro che ne sono estensori, Direttori dei Lavori o esecutori dell'opera in quel momento.

I membri della C.E. sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Qualora il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, assuma una decisione difforme dal parere della C.E. deve motivarla per iscritto (art. 4).

#### ART. 7                   ATTRIBUZIONI DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico o un tecnico suo delegato, oltre a svolgere le funzioni ed i compiti che il Sindaco demanda ad esso deve redigere per ogni domanda o denuncia pervenuta una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche edilizie vigenti.

Deve altresì individuare, su una mappa catastale, mano a mano che le concessioni e autorizzazioni vengono rilasciate, le aree di pertinenza urbanistica relativa ai manufatti interessati dagli interventi (artt. 7 e 12 della L.R. 39/1973).

La suddetta mappa deve essere a disposizione ogni volta ne venga richiesta la visura da parte dei cittadini.

L'Ufficio Tecnico avrà inoltre, anche in collaborazione con gli Organi di Vigilanza Urbana e con il Medico Delegato per il Settore Igiene compiti di sorveglianza in relazione alle varie fasi dei lavori ed al rilascio della licenza di agibilità/abitabilità, come meglio precisato nei successivi articoli del presente R.E.

#### ART. 8                   ATTRIBUZIONE DEL MEDICO DELEGATO PER IL SETTORE IGIENE

Il parere espresso dal Medico Delegato per il Settore Igiene secondo quanto previsto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/07/1934 n. 1265, ha natura obbligatoria e vincolante.

Tale parere, salvo che particolari ragioni lo richiedano, viene espresso, mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

### **TITOLO III CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI**

#### **ART. 9 SOGGETTI AVENTI TITOLO AD OTTENERE LA CONCESSIONE**

La domanda di concessione può essere presentata:

- 1) dal proprietario dell'area o manufatto interessato;
- 2) dal superficiario al di sopra del suolo (ai sensi dell'art. 952 del C.C.) per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
- 3) dal superficiario al di sotto del suolo (ai sensi dell'art. 955 del C.C.);
- 4) dai titolari di diritto reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrdoti, acquedotti, teleferiche, ecc.) i quali, ai sensi dell'art. 1065 del C.C. hanno solo diritto di eseguire manutenzioni e trasformazioni inerenti al loro titolo;
- 5) dall'affittuario agricolo (art. 14 e 16 della legge n. 11 del 11/02/1971) e dal concessionario di terre incolte (D.L.L. n. 279 del 19/10/1944) esclusivamente per apportare miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- 6) dal titolare in base a negozio giuridico di diritto privato fra vivi o per cause di morte, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario stesso (connesso o no ad un appalto di costruzione) e tutela;
- 7) dai titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi quali:
  - a) il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - b) l'assegnatario di terre incolte;
  - c) il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - d) il concessionario di beni demaniali o di miniere;
  - e) colui che, costretto ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - f) colui che richiede un provvedimento cautelare innominato a norma dell'art. 700 del Codice di Procedura Civile.

#### **ART. 10 SOGGETTI AVENTI TITOLO AD OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE**

La domanda può essere richiesta, oltre che dai soggetti di cui ai punti 1/2/3/4/5/6/7 del precedente articolo anche dai seguenti soggetti:

- 1) dall'usufruttuario e dai titolari di diritti reali d'uso e di abitazione (ai sensi degli artt. 981/986/1004/1005/1006/1025/1026 del C.C.);
- 2) dal locatario, solo per la manutenzione straordinaria urgente (ai sensi dell'art. 1577 del C.C.);
- 3) dal curatore.

#### **ART. 11 RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI**

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione o autorizzazione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi o albi professionali.

Il direttore dei lavori sarà un tecnico che non abbia rapporti di lavoro continuativi con l'impresa assuntrice dei lavori; sarà possibile derogare da tale norma qualora l'impresa costruttrice si identifichi con il committente titolare della concessione o autorizzazione.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori, e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà o operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

## **INTERVENTI AVENTI RILEVANZA URBANISTICA**

### **ART. 12 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AVENTI RILEVANZA URBANISTICA**

Sono interventi aventi rilevanza urbanistica quelli rivolti a modificare in modo sostanziale lo stato fisico e funzionale dei fabbricati e della aree in rapporto:

- a) alla potenzialità insediativa e produttiva;
- b) alle relazioni funzionali esistenti o previste dalla strumentazione urbanistica vigente con l'intorno;
- c) alle caratteristiche naturali e paesaggistiche dei luoghi.

Nella categoria di interventi di cui al comma primo sono compresi:

- a) gli interventi di nuova realizzazione di cui all'art. 12.1;
- b) gli interventi di ampliamento di cui all'art. 12.2;
- c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 12.3;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 12.4;
- e) gli interventi di rilevanza urbanistico-ambientale di cui all'art. 12.5.

Le definizioni di cui agli articoli dal 12 al 12.5 prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici comunali.

### **ART. 12.1 INTERVENTI DI NUOVA REALIZZAZIONE**

Sono interventi di nuova realizzazione quelli rivolti alla utilizzazione edilizia ed infrastrutturale di aree libere con tradizionali metodi costruttivi o mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate.

### **ART. 12.2 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO**

Sono interventi di ampliamento quelli volti alla creazione di nuovi spazi, in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni delle costruzioni esistenti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate.

Sono parimenti interventi di ampliamento quelli volti al potenziamento di infrastrutture ed impianti esistenti, mediante integrazioni ed aggiunte.

#### ART. 12.3 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa.

#### ART. 12.4 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare, nel rispetto delle volumetrie preesistenti, gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente ed in particolare finalizzati:

- a) alla riorganizzazione interna dell'edificio sia in termini di utilizzo delle superfici che dei volumi;
- b) alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

Rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli rivolti "all'aumento" del numero delle unità immobiliari e alla demolizione e ricostruzione di singoli edifici.

#### ART. 12.5 INTERVENTI DI RILEVANZA URBANISTICO-AMBIENTALE

Sono interventi di rilevanza urbanistico ambientale quelli che, pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, esplicano i loro effetti sull'equilibrio ambientale.

Essi sono volti principalmente:

- a) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti consistenti del territorio, anche se attuati al fine dell'esercizio dell'attività agricola;
- b) alla realizzazione di serre, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusura laterali abitualmente infisse;
- c) alle operazioni sui corsi d'acqua dirette ad intervenire sulle sponde, sull'argine e nell'alveo.

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AVENTI RILEVANZA EDILIZIA**

#### ART. 13 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AVENTI RILEVANZA EDILIZIA

Sono interventi di rilevanza edilizia quelli attuati sul patrimonio edilizio esistente rivolti a mantenere e migliorare lo stato fisico e funzionale dei fabbricati e quelli nuovi che, per consistenza, funzione e durata, non hanno rilevanza urbanistica.

Nella categoria di intervento di cui al comma primo sono compresi:

- a) gli interventi di manutenzione edilizia di cui all'art. 13.1;

- b) gli interventi di restauro di cui all'art. 13.2;
- c) gli interventi di conservazione tipologica di cui all'art. 13.3;
- d) gli interventi di risanamento conservativo di cui all'art. 13.4;
- e) i nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica di cui all'art. 13.5.

Le definizioni di cui agli articoli dal 13 al 13.5 prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici comunali.

#### ART. 13.1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE EDILIZIA

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi 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 e che non interessino le parti strutturali degli edifici, né comportino la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi.

Sono interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a denuncia, le opere da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente, qualora rispettino le seguenti condizioni:

- a) non interessino la parte esterna dei muri perimetrali, ad eccezione delle ipotesi previste alla lettera e), non comportino modifiche della sagoma dell'edificio, né aumento del numero delle unità immobiliari, né la riorganizzazione totale dell'edificio, né modifiche alla destinazione d'uso;
- b) consistano nella sostituzione di solai inter-piano senza modificazioni della quota di imposta;
- c) non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;
- d) rispettino le originarie caratteristiche costruttive esterne qualora interessino gli immobili compresi nelle zone omogenee A o nelle zone od aree equiparate degli strumenti urbanistici comunali, adeguati al Piano urbanistico regionale, o gli immobili compresi nelle zone perimetrate ai sensi dell'art. 21, secondo comma, delle norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico regionale, ovvero ai sensi dell'art. 17, quinto comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765, nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici adeguati al medesimo Piano urbanistico regionale;
- e) consistano nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici, purché vengano mantenute le caratteristiche e le colorazioni in essere, nella sostituzione dei serramenti esterni con mantenimento dell'aspetto tipologico e delle colorazioni in essere con cambiamento del tipo di materiali, o consistano nella integrazione e realizzazione di servizi igienico sanitari.

Sono interventi di manutenzione straordinaria soggetti ad autorizzazione, le opere da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano le condizioni di cui al comma secondo, qualora consistano:

- a) nel rifacimento del rivestimento esterno degli edifici con cambiamento delle caratteristiche o con cambiamento delle coloriture;
- b) nella sostituzione dei serramenti esterni con modifiche dell'aspetto tipologico e delle coloriture;
- c) nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- d) nella sostituzione di solai di copertura con cambiamento del tipo di materiale, sagoma e quota, dovuta quest'ultima a esigenze tecniche e senza che ciò comporti la modifica del numero dei piani;
- e) nella sostituzione di solai inter-piano con modificazione della quota d'imposta e senza che ciò comporti la modifica del numero di piani;

- f) nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici;
- g) nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggiali, terrazzi e ingressi;
- h) altri interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico e che necessitano anche di limitate modifiche volumetriche.

#### ART. 13.2 INTERVENTI DI RESTAURO

Si configura quale intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso, finalizzato ad assicurare la funzionalità salvaguardando e valorizzando i particolari valori artistici, storici e documentali, ivi compresi quelli di matrice industriale, in esso presenti e desumibili dallo studio filologico contenuto nel progetto.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### ART. 13.3 INTERVENTI DI CONSERVAZIONE TIPOLOGICA

Si configura quale intervento di conservazione tipologica l'insieme sistematico di opere riguardanti un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso appartenente a complessi urbanistici di interesse storico-culturale o documentale, ivi compresi quelli di matrice industriale, finalizzato ad assicurarne la funzionalità, la conservazione ed il ripristino degli elementi architettonici e tipologici previsti dalla normativa urbanistica generale e particolareggiata.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### ART. 13.4 INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si configura quale intervento di risanamento conservativo l'insieme sistematico di opere volte a risanare e conservare un intero organismo edilizio o parti significative dello stesso nel rispetto della sua distribuzione e funzionalità interna, purchè non riguardino edifici sui quali, per le loro caratteristiche, si debba operare con gli interventi di cui agli articoli 13.2 e 13.3.

Tale intervento comprende il consolidamento, il risanamento, il ripristino degli elementi costruttivi dell'edificio che non rientrino tra gli interventi di manutenzione straordinaria.

#### ART. 13.5 NUOVI INTERVENTI NON AVENTI RILEVANZA URBANISTICA

Sono principalmente da considerarsi nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica:

- a) la realizzazione di chioschi per la vendita, somministrazione, lavorazione di beni di consumo;
- b) le pertinenze di edifici esistenti;

- c) la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze degli edifici esistenti;
- d) la realizzazione di manufatti per l'esercizio di servizi pubblici e per l'arredo urbano;
- e) la recinzione dei fondi;
- f) l'occupazione del suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- g) le demolizioni, i reinterri e gli scavi che non interessino la coltivazione di cave e che non siano preordinati alla realizzazione di interventi di rilevanza urbanistica;
- h) la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari;
- i) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazione e simili;
- j) la collocazione di cartelli o affissi pubblicitari, di segnali indicatori, di monumenti;
- k) la collocazione di tende relative a locali d'affari ed esercizi pubblici.

## **DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

### **ART. 14 DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

Ai fini dell'applicazione degli articoli dal 14 al 14.2 le destinazioni d'uso delle unità immobiliari sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) artigianale di servizio;
- c) alberghiera e ricettivo-complementare;
- d) direzionale;
- e) commerciale al minuto;
- f) commerciale all'ingrosso;
- g) trasporto di persone e merci;
- h) artigianale;
- i) industriale;
- j) agricola, ivi compresa quella abitativa degli agricoltori a titolo principale in zona agricola;
- k) artigianale complementare all'attività agricola, in zona agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione dei prodotti agricoli e forestali e all'assistenza delle macchine agricole;
- l) commerciale complementare all'attività agricola in zona agricola;
- m) allevamento industriale in zona agricola;
- n) opera pubblica;
- o) opera di interesse pubblico.

### **ART. 14.1 DETERMINAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

Le destinazioni d'uso in atto delle unità immobiliari sono quelle stabilite dalla licenza o concessione edilizia ovvero dall'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge e, in assenza o indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Ai fini della definizione di cui al comma primo, i progetti degli interventi soggetti al regime autorizzatorio di cui agli articoli dal 15 al 15.4, dovranno riportare la

specificazione della destinazione d'uso degli immobili e delle singole parti che lo compongono secondo la classificazione di cui all'art. 14.

La specificazione di cui al comma secondo deve essere effettuata in relazione alle caratteristiche costruttive e alla dotazione di servizio degli edifici o di quelli ottenibili attraverso interventi di manutenzione ordinaria.

#### ART. 14.2 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

Si ha mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere edili, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o per più di 30 mq.

Si ha parimenti mutamento di destinazione d'uso anche quando i limiti di cui al comma primo vengono superati in più interventi successivi.

### **REGIME AUTORIZZATIVO**

#### ART. 15 NORME GENERALI

L'attività urbanistica ed edilizia, nell'ambito dell'applicazione del regime autorizzativo, va valutata considerando separatamente le sue componenti:

a) le trasformazioni fisiche attuate attraverso interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia;

b) le modifiche di destinazione d'uso.

Ogni attività di cui al comma primo, nel caso comprenda entrambe le componenti o diverse categorie di intervento, è assoggettata al regime più rigoroso tra quelli previsti per le singole componenti o categorie d'intervento.

Gli interessati all'ottenimento di agevolazioni contributive o fiscali possono chiedere al Sindaco la classificazione, secondo le categorie dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, degli interventi denunciati o autorizzati ai sensi degli articoli dal 15 al 15.4.

Al fine di cui al comma terzo, la classificazione degli interventi di conservazione tipologica, di cui all'articolo 13.3, va equiparata a quella di restauro di cui all'art. 13.2.

#### ART. 15.1 CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggetti al rilascio della concessione edilizia gli interventi aventi rilevanza urbanistica di cui agli articoli dal 12 al 12.5.

#### ART. 15.2 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Sono soggetti al rilascio dell'autorizzazione edilizia gli interventi di rilevanza edilizia di cui agli articoli dal 13 al 13.5, ad esclusione di quelli di cui all'art. 13.1, comma primo, non soggetti a denuncia nè ad alcun tipo di controllo edilizio tecnico-edilizio, e di quelli di cui al comma 2 dello stesso articolo, soggetti a sola denuncia.

E' altresì soggetto al rilascio dell'autorizzazione edilizia da parte del Sindaco il mutamento di destinazione d'uso in diversa categoria, secondo l'elencazione contenuta nell'art. 14, nelle aree nelle quali il PRGC ne prescrive l'obbligatorietà.

#### ART. 15.3 RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

La concessione e l'autorizzazione edilizia sono rilasciate nel rispetto delle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e del regolamento edilizio vigente, ai soggetti proprietari degli immobili o ad altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto ad eseguire le trasformazioni richieste.

Nel rilascio dell'autorizzazione edilizia trovano applicazione le disposizioni poste per il rilascio della concessione edilizia, ad eccezione dell'obbligo della sottoposizione dei progetti relativi al parere della Commissione edilizia e della corresponsione del contributo previsto dall'art. 90 comma primo della L.R. 52/91.

#### ART. 15.4 PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA

La denuncia delle opere di cui al comma secondo dell'art. 13.1 è effettuata dai soggetti proprietari degli immobili o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto ad eseguire le opere denunciate.

Nei casi di cui all'art. 13.1, comma secondo, lettere a), b), d), e) nell'ipotesi della realizzazione di servizi igienico/sanitari, contestualmente all'inizio dei lavori, i soggetti di cui al comma 1 devono presentare al Sindaco una relazione, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, che descriva le opere da compiersi e dichiarare il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico/sanitarie vigenti.

Contestualmente alla denuncia di accatastamento, ove richiesta, va inviata copia della planimetria al Comune.

Nelle rimanenti ipotesi in cui gli interventi edilizi sono sottoposti a denuncia, la relazione di cui al comma secondo è sottoscritta dal denunciante.

#### ART. 16 COMPATIBILITA' URBANISTICA DEGLI INTERVENTI DA ESEGUIRSI DALLE AMMINISTRAZIONI STATALI ED ENTI ISTITUZIONALMENTE COMPETENTI, NONCHE' DALLE AMMINISTRAZIONI PROVINCIALE E REGIONALE

Per gli interventi da eseguirsi da parte delle Amministrazioni statali, anche su terreni demaniali compresi i demani marittimo e fluviale, ad eccezione di quelli destinati alla difesa militare, nonché per le opere pubbliche di interesse statale, l'accertamento della loro compatibilità alle norme ed agli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, è effettuato d'intesa dello Stato e dalla Regione, sentiti gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Per quanto di competenza della Regione, l'accertamento di cui al comma primo spetta al Presidente della Giunta regionale, il quale accerta altresì, sentiti gli enti locali territorialmente interessati, la compatibilità urbanistica degli interventi da eseguirsi da parte delle Amministrazioni provinciale e regionale.

Il Presidente della Giunta regionale può delegare tale accertamento all'Assessore regionale alla pianificazione territoriale.

L'accertamento di cui ai commi primo e secondo, che può comportare le opportune prescrizioni esecutive, sostituisce la concessione o l'autorizzazione edilizia.

Qualora gli interventi di cui ai precedenti commi contrastino con le indicazioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati e non sia applicabile l'articolo 41, commi primo, secondo e quinto della L.R. 52/91, la Regione promuove le variazioni urbanistiche rese necessarie dalla prevista attuazione degli interventi stessi, come assentite in sede d'intesa con le amministrazioni e gli enti istituzionalmente competenti. A tal fine i progetti esecutivi degli interventi assentiti, accompagnati da

una relazione illustrativa delle ripercussioni del progetto sul territorio, vanno depositati presso il Comitato tecnico regionale che provvede ad indicare le variazioni da apportare agli strumenti in questione. Gli elaborati e le variazioni del Comitato sono quindi inviati agli enti territorialmente interessati.

Il Comune provvede a depositare nella segreteria comunale gli elaborati e le variazioni del Comitato tecnico regionale di cui al comma 4, per la durata di trenta giorni effettivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione. Del deposito viene data notizia con apposito avviso pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione, nell'Albo comunale e mediante inserzione su almeno due quotidiani locali. Quest'ultima forma di pubblicità può essere sostituita dall'affissione di manifesti.

Entro il periodo di deposito, possono essere presentate osservazioni ed opposizioni.

Entro sessanta giorni dalle comunicazioni del Comitato tecnico regionale, i Comuni e gli altri enti locali fanno pervenire alla Giunta regionale i loro pareri, tenendo conto delle eventuali osservazioni ed opposizioni di cui al comma quinto. Trascorso inutilmente tale termine, si prescinde dai pareri predetti.

Il Presidente della Giunta regionale, previa deliberazione della Giunta stessa, apporta con apposito decreto le necessarie variazioni agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, anche in accoglimento delle opposizioni presentate. Il decreto stesso, che produce gli effetti previsti dal comma terzo, viene successivamente comunicato al Comune per i conseguenti adeguamenti normativi e cartografici.

Qualora l'attuazione degli interventi assenti contrasti con le indicazioni del PTRG, la Regione provvede alla revisione del piano predetto. Si applicano le disposizioni dell'art. 8, comma 2 della L.R. 52/91.

Qualora per gli interventi di cui al comma 1, non si raggiunga l'intesa fra la Regione e le Amministrazioni ed il Comune, si procede ai sensi dell'art.4, comma 1, lettera a), del D.P.R. 15 gennaio 1987, n. 469.

L'accertamento di compatibilità è sostituito dalla presentazione della denuncia allo Stato e alla Regione, per quanto di rispettiva competenza, per la realizzazione di:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) modifiche non sostanziali di opere esistenti, nonché di varianti non sostanziali di progetti di opere;
- c) linee elettriche di tensione inferiore o uguale a 150 Kv e i relativi impianti elettrici all'aperto, nonché di impianti posti all'interno di contenitori che consentono gli interventi di esercizio unicamente dall'esterno o assimilabili;
- d) fabbricati destinati a cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione;
- e) manufatti edilizi destinati all'installazione di impianti telefonici, nonché loro modifiche ed ampliamenti; container per apparecchiature telefoniche; tralicci di altezza minore o uguale a cinquanta metri.

Contestualmente all'inizio dei lavori gli Enti interessati devono presentare una relazione, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, che descriva le opere da compiersi e dichiarare il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico/sanitarie vigenti nonché la compatibilità alle norme urbanistiche vigenti e adottate.

ART. 17 ARTICOLO ABROGATO

ART. 18 PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE

Le domande di concessione ad eseguire interventi citati nel precedente articolo 15.1 o di autorizzazione ad eseguire gli interventi citato al precedente articolo 15.2, bollate a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in duplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 19 e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto (secondo quanto previsto dall'art. 9), dal Progettista.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone di Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei Lavori, debbono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentranti. Durante il tempo in cui non vi sia il Direttore dei Lavori, i lavori saranno sospesi. Questa sospensione non fa decorrere i termini di scadenza di conseguenza.

Il Sindaco provvede sentiti la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario.

L'interessato chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne dà comunicazione al Sindaco.

Si richiama, in particolare, il disposto della legge 02/02/1974, n. 64, che detta norme per le costruzioni.

Le concessioni edilizie rilasciate su territori soggetti a concessione a lottizzare dovranno espressamente riportarne gli estremi di approvazione della concessione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione in cui s'inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le previsioni planivolumetriche.

#### ART. 19 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

La documentazione da allegare alla domanda di concessione o autorizzazione dovrà in ogni caso comprendere una planimetria della località, aggiornata alla data della presentazione del progetto, in scala 1:2000 che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato.

Dovrà contenere altresì, per le opere previste dall'art. 13 l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonché le servitù e i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Dovrà inoltre essere allegata la documentazione necessaria ad attestare il titolo a richiedere la concessione o l'autorizzazione.

Con riferimento alle singole opere previste dagli articoli 13 e 14 i progetti devono inoltre contenere:

a) Per interventi di restauro, di risanamento conservativo e di conservazione tipologica:

1) stralcio degli elaborati grafici e delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico di base e dell'eventuale piano attuativo, riferito alle zone interessate dall'intervento;

- 2) planimetria in scala 1:200, relativa allo stato di fatto e di progetto, con indicate le distanze dal confine, dai fabbricati, dalle strade e dai corsi d'acqua, ecc.; gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi di parcheggio privati e d'uso pubblico, la recinzione. Tale planimetria conterrà, se necessario per le caratteristiche dell'area, il rilievo dendrologico con specificato il tipo e l'entità della vegetazione;
  - 3) planimetria in scala 1:200 - 100 con l'indicazione degli impianti e reti relative all'approvvigionamento idrico, del gas, della rete telefonica ed elettrica, ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti pubbliche d'allacciamento e di smaltimento;
  - 4) piante relative allo stato di fatto e di progetto di tutti i piani compresi seminterrati, interrati, sottotetti se praticabili e coperture, in scala 1:50, con tutte le dimensioni interne ed esterne e con la superficie utile o comunque praticabile di tutti i singoli vani, accessori, disimpegni anche comuni, e l'indicazione della destinazione d'uso per ciascuno di essi;
  - 5) elaborati grafici relativi allo stato di fatto e di progetto dei prospetti, in scala 1:50 con l'indicazione dei materiali;
  - 6) elaborati grafici relativi allo stato di fatto e di progetto di tutte le sezioni significative (dovranno essere prodotte in ogni caso almeno due sezioni verticali, ortogonali tra loro, lungo gli assi più significativi), con tutte le quote, anche riferite al piano di campagna, in scala 1:50;
  - 7) rilievo delle finiture, dei serramenti e dei particolari decorativi più significativi, in scala 1:10;
  - 8) dati relativi allo stato di fatto e di progetto;
  - 9) documentazione fotografica dell'edificio nel suo insieme e degli elementi decorativi e di finitura significativi;
  - 10) eventualmente documentazione storica;
  - 11) relazione dettagliata redatta sul modello di cui all'articolo 18 illustrante:
    - l'evoluzione storica del manufatto e dell'area interessata, delle facciate e tipologie del manufatto, dell'ambiente urbano in cui era inserito;
    - motivazioni che hanno portato alla scelta del tipo di progetto di restauro/risanamento conservativo;
    - utilizzazione dell'edificio prevista;
    - sistemazione di progetto dell'area scoperta, degli orti, dei giardini, ecc.;
    - descrizione dei materiali e colori esterni ed interni;
    - descrizione dei materiali strutturali e di rifinitura da impiegarsi;
    - descrizione del progetto d'isolamento termico ed acustico, nonchè dell'eventuale risanamento dall'umidità;
    - descrizione del progetto degli impianti tecnologici, indicandone il tipo, la locazione dei vari elementi, la capacità e la potenza ed i vari dimensionamenti;
    - gli accessi pedonali e carrai, i parcheggi e gli spazi di manovra;
  - 12) per gli interventi in manufatti di carattere produttivo è necessario integrare la documentazione con una descrizione dettagliata degli impianti di depurazione degli scarichi di qualunque tipo derivanti dalle lavorazioni.
- b) Per interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, ricostruzione:
- 1) planimetria in scala 1:200 - 100 relativa allo stato di fatto e di progetto, con indicate le distanze dai confini, dai fabbricati e dai corsi d'acqua, ecc.; gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi di parcheggio privati e d'uso pubblico esistenti e di progetto, interni ed esterni al lotto, la recinzione qualora prevista. Per quest'ultima sono richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:20, distanza dalla strada, materiale impiegato, ecc.. Tale planimetria conterrà inoltre il rilievo

dendrologico con specificato il tipo, l'entità e le caratteristiche della vegetazione esistente e di progetto;

- 2) planimetria in scala 1:200 - 100 con l'indicazione degli impianti e reti relative all'approvvigionamento idrico, del gas, della rete telefonica ed elettrica ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, estesi fino alle reti pubbliche di allacciamento;
  - 3) piante dello stato di fatto e di progetto di tutti i piano, compresi seminterrati, interrati, sottotetti (se praticabili), della copertura in scala 1:50 - 100, quotate con tutte le dimensioni interne ed esterne, parziali o totali, di vani, murature, tramezzi e fori; sarà inoltre indicata la superficie utile e quella praticabile di tutti i singoli vani, accessori, disimpegno e vani scala, anche comuni, e l'indicazione di destinazione d'uso di ciascuno di essi;
  - 4) elaborati grafici relativi allo stato di fatto e di progetto dei prospetti in scala 1:50 - 100, con l'indicazione dei materiali da impiegarsi;
  - 5) elaborati grafici relativi allo stato di fatto e di progetto di tutte le sezioni significative (debbono essere prodotte in ogni caso almeno due sezioni verticali, ortogonali tra loro, lungo gli assi più significativi) con tutte le quote in scala 1:50 - 100 e riferite alla quota del piano di campagna;
  - 6) dati relativi allo stato di fatto e di progetto;
  - 7) per gli interventi in manufatti di carattere produttivo è necessario integrare la documentazione con una descrizione dettagliata degli impianti di depurazione degli scarichi di qualunque tipo derivanti dalle lavorazioni;
  - 8) una relazione tecnica contenente una illustrazione dettagliata dei seguenti elementi:
    - motivazioni che hanno portato alla scelta del tipo di progetto e alla eventuale diversa organizzazione funzionale;
    - utilizzazione dell'edificio prevista;
    - sistemazione di progetto dell'area scoperta degli orti, dei giardini, ecc.;
    - descrizione dei materiali e colori esterni con allegata campionatura;
    - descrizione dei materiali strutturali e di rifinitura da impiegarsi;
    - descrizione del progetto di isolamento termico ed acustico, nonché dell'eventuale risanamento dall'umidità;
    - descrizione del progetto degli impianti tecnologici;
    - gli accessi pedonali e carrai, i parcheggi e gli spazi di manovra;
    - caratteristiche di portanza del terreno e la relativa scelta del tipo di fondazione.
- c) Per interventi di demolizione e rimozione:
- 1) pianta ed almeno una sezione, quotata in scala non inferiore a 1:200 dello stato di fatto degli immobili oggetto di demolizione con l'indicazione in colore delle parti da demolire;
  - 2) adeguata documentazione fotografica.
- d) Per interventi di nuova costruzione:
- 1) planimetria in scala 1:200 -100 con indicate le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade e corsi d'acqua, ecc.; gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi di parcheggio privati e d'uso pubblico esistenti e di progetto, interni ed esterni al lotto, la recinzione, qualora prevista. Per quest'ultima sono richiesti sezioni e prospetto tipo in scala 1:20, distanza dalla strada, materiale impiegato, ecc.. Tale planimetria conterrà inoltre il rilievo dendrologico con specificato il tipo, l'entità e le caratteristiche della vegetazione esistente e di progetto;
  - 2) planimetria in scala 1:200 - 100 con l'indicazione degli impianti e reti relative all'approvvigionamento idrico, del gas, della rete telefonica ed elettrica ed allo

smaltimento delle acque usate e meteoriche fino alle reti pubbliche di allacciamento;

- 3) piante di tutti i piani compresi seminterrati, interrati , sottotetti (se praticabili), della copertura in scala 1:50 - 100, quotate con tutte le dimensioni interne ed esterne, parziali e totali, di vani, murature, tramezzi e fori; sarà inoltre indicata la superficie utile e quella praticabile di tutti i singoli vani, accessori, disimpegni e vani scala, anche comuni, e l'indicazione della destinazione d'uso di ciascuno di essi;
- 4) elaborati grafici dei prospetti in scala 1:50 - 100, con l'indicazione dei materiali da impiegarsi;
- 5) elaborati grafici di tutte le sezioni significative (devono essere prodotte in ogni caso almeno due sezioni verticali, ortogonali tra loro, lungo gli assi più significativi) con tutte le quote in scala 1:50 - 100 e riferite alla quota del piano di campagna;
- 6) dati relativi allo stato di progetto;
- 7) per interventi riguardanti manufatti di carattere produttivo è necessario integrare la documentazione con una descrizione dettagliata degli impianti di depurazione, degli scarichi di qualunque tipo derivanti dalle lavorazioni;
- 8) una relazione tecnica contenente una illustrazione dettagliata dei seguenti elementi:
  - motivazioni che hanno determinato le scelte progettuali con particolare riferimento ai rapporti con l'ambiente circostante, costruito e naturale, all'ubicazione sul lotto del fabbricato, suo orientamento ed insolazione nonché all'organizzazione funzionale;
  - utilizzazione dell'edificio prevista;
  - sistemazione di progetto dell'area scoperta degli orti, dei giardini, ecc.;
  - descrizioni dei materiali e colori esterni;
  - descrizioni dei materiali strutturali e di rifinitura da impiegarsi;
  - descrizione del progetto di isolamento termico ed acustico nonché dell'eventuale risanamento dell'umidità;
  - descrizione del progetto degli impianti tecnologici;
  - gli accessi pedonali e carrai, i parcheggi e gli spazi di manovra;
  - caratteristiche di portanza del terreno e la relativa scelta del tipo di fondazione;

e) Per variazione della destinazione d'uso:

Qualsiasi variazione di destinazione d'uso, che in ogni caso non dovrà compromettere la funzionalità e l'agibilità dell'unità edilizia nel suo complesso, dovrà essere oggetto di concessione edilizia o, se in assenza di opere edilizie, di autorizzazione.

Non sono soggette a concessione edilizia le seguenti variazioni di destinazione d'uso relative ai locali destinati ad uso abitativo:

- 1) da un tipo di ambiente residenziale ad un altro (soggiorno, pranzo, letto, cucina, ambienti abitabili in genere), ferme restando le caratteristiche prescritte per ogni tipo di ambiente;
- 2) da un tipo di vano accessorio compreso all'interno dell'alloggio ad un altro (servizi igienici, ripostigli, ambienti di servizio in genere);
- 3) da un tipo di locale accessorio esterno all'alloggio e/o comune a più inutà funzionali ad un altro (cantine, soffitte non abitabili, centrali termiche, autorimesse, vani scala stenditoi, ecc.);
- 4) da ambiente residenziale a vano accessorio compreso all'interno dell'alloggio.

Alla domanda di concessione deve allegarsi la seguente documentazione dello stato di fatto e di progetto:

- tutti gli elaborati grafici necessari ad illustrare adeguatamente la situazione dello stato di fatto e quella di progetto;
- dati relativi allo stato di fatto e di progetto;
- relazione illustrante le caratteristiche e le motivazioni della variazione d'uso.

Qualora la variazione di destinazione d'uso interessi contemporaneamente vani di diverse unità abitative o funzionali in genere, di uno stesso manufatto, la documentazione da allegare è la medesima prevista per gli interventi di ristrutturazione.

Qualora la variazione di destinazione d'uso interessi ambienti per attività turistiche, commerciali, direzionali, produttive industriali ed agricole, sarà prescritta la stessa documentazione prevista per gli interventi di ristrutturazione;

f) Per interventi di nuova costruzione di distributori carburante, monumenti, cappelle, edicole funerarie nonché per collocazione o modificazione di apparecchiature esterne (torri, serbatoi, antenne, ripetitori, silos, ecc.) di carattere permanente anche nel sottosuolo, se non costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti:

- 1) planimetria relativa allo stato di fatto e di progetto in scala 1:200, con individuazione planimetrica del manufatto e relative quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il collocamento;
- 2) sezione e prospetto del manufatto in scala adeguata;
- 3) indicazione dei materiali e dei colori impiegati;

g) Per interventi quali: scavi, reinterri, depositi o accumuli di materiale che siano di entità apprezzabile, modifica di aree boschive, muri di sostegno, condotti sotterranei, rilevanti modifiche al suolo in genere, comprese apertura ed ampliamento di cave che comportino l'alterazione della naturale destinazione dei suoli:

- 1) planimetria in scala 1:200 (qualora l'opera in oggetto riguardi strade, canali o altri manufatti di notevole estensione la planimetria potrà essere in scala inferiore), quotata, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati, delle alberature da mettere dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;
- 2) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala adeguata;

h) Per interventi di manutenzione straordinaria:

dovrà essere allegata la stessa documentazione prevista per gli interventi di ristrutturazione, fatta eccezione per la sostituzione degli infissi esterni, delle grondaie, dei pluviali, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, tinteggiature, sostituzione di rivestimenti esterni per le quali dovrà essere presentata unicamente una relazione tecnico-illustrativa contenente anche le descrizioni dei materiali e dei colori; é fatta eccezione pure per gli interventi di manutenzione straordinaria soggetti a solo denuncia, come descritti all'art. 12.1 secondo comma;

i) Per opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti; occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero, mostre campionarie provvisorie all'aperto, nonché installazione di manufatti provvisori in qualsiasi modo strumentali alla riparazione degli edifici di uso abitativo, ad uso servizi, ovvero ad uso delle attività produttive; opere funzionali alle operazioni preordinate alla ricostruzione degli abitati; opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, qualora non rientrino nei casi previsti dalla precedente lettera g); collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, cartelli o materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne (se installate al piano terra su spazi pubblici o aperti al pubblico), lapidi, ecc.; intonacature, coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti di qualsiasi genere sulle pareti esterne degli edifici, nonché le pavimentazioni di spazi pubblici o privati di uso pubblico; collocamento di elementi singoli, ancorché a carattere provvisorio, di limitata importanza e non incidenti su fattori posti a tutela dell'ambiente; costruzione di recinti:

alla domanda dovrà essere allegata una relazione tecnico-illustrativa con la puntuale descrizione delle opere nonché, a seconda del tipo di intervento, una adeguata descrizione grafica.

ART. 20 ESAME DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE

Nel caso di interventi soggetti a concessione o autorizzazione, i progetti debbono essere esaminati, nell'ordine e per quanto di competenza:

- dall'Ufficio Tecnico;
- dal Medico Delegato Settore Igiene (solamente per gli interventi previsti dall'art. 220 del T.U.L.S.);
- dalla Commissione Edilizia (con esclusione degli interventi di cui all'art. 6, III° comma, della L.R. 47/85).

La C.E. esaminerà i progetti secondo l'ordine in cui sono stati protocollati dal competente ufficio comunale. In almeno una copia di ogni elaborato all'Ufficio Tecnico debbono essere apposti i visti autorizzativi richiesti ad altri enti per le parti di loro competenza (ANAS, PRESIDIO MULTIZONALE DI PREVENZIONE, PROVINCIA, ecc.). In mancanza di tali visti se prescritti per tale progetto dalle norme del presente R.E., il progetto non verrà esaminato.

ART. 21 RILASCIO DELLA CONCESSIONE E DELL'AUTORIZZAZIONE

La concessione e l'autorizzazione edilizia sono rilasciate, con le modalità di cui all'art. 21.2, nel rispetto delle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati e del regolamento edilizio vigente, ai soggetti proprietari degli immobili o ad altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto ad eseguire le trasformazioni richieste.

Nel rilascio dell'autorizzazione edilizia trovano applicazione le disposizioni poste per il rilascio della concessione edilizia, ad eccezione dell'obbligo della sottoposizione dei progetti relativi al parere della Commissione Edilizia e della corresponsione del contributo previsto dall'art. 90, comma 1 della L.R. 52/91.

#### ART. 21.1 PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA

La denuncia delle opere di cui al comma secondo dell'art. 13.1 è effettuata dai soggetti proprietari degli immobili o da altri soggetti nei limiti in cui è loro riconosciuto il diritto ad eseguire le opere denunciate.

Nei casi in cui all'art. 13.1, comma secondo, lettera a), b), d), ed e) nell'ipotesi della realizzazione di servizi igienico/sanitari, contestualmente all'inizio dei lavori, i soggetti di cui al comma primo devono presentare al Sindaco una relazione, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, che descriva le opere da compiersi e dichiarare il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico/sanitarie vigenti.

Contestualmente alla denuncia di accatastamento, va inviata copia della planimetria al Comune.

Nelle rimanenti ipotesi in cui gli interventi edilizi sono sottoposti a denuncia, la relazione di cui al comma secondo è sottoscritta dal denunciante.

#### ART. 21.2 MODALITA' PER IL RILASCIO E PER IL DINIEGO DALLE CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia è rilasciata dal Sindaco, o dal diverso organo competente ai sensi dello statuto comunale, previo parere della Commissione Edilizia.

Entro sessanta giorni dalla richiesta corredata dalla completa documentazione prevista nel regolamento edilizio, l'organo competente al rilascio della concessione edilizia notifica l'avviso contenente la data in cui la concessione edilizia può essere ritirata e la determinazione del contributo da versare, attinente all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.

All'atto del ritiro della concessione vengono versate le quote di contributo per gli oneri di urbanizzazione o vengono statuite le modalità per il versamento rateizzato, secondo lo stato di avanzamento dei lavori e comunque non oltre sessanta giorni dall'ultimazione delle opere; vengono analogamente statuite le modalità per il versamento rateizzato della quota di contributo per il costo di costruzione.

Nelle ipotesi di corresponsione in più soluzioni, l'interessato deve prestare garanzia fideiussoria bancaria o, comunque, garanzia tramite polizze cauzionali rilasciate da imprese di assicurazione regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

Solo successivamente al ritiro della concessione può darsi inizio ai lavori.

Decorsi centottanta giorni dalla notifica del Comune per il ritiro, la concessione diviene inefficace di diritto.

Il diniego di concessione edilizia è pronunciato dal Sindaco, o dal diverso organo competente ai sensi dello statuto comunale, previo parere della Commissione Edilizia ed è notificato entro sessanta giorni dalla richiesta, corredata dalla completa documentazione prevista nel regolamento edilizio.

Scaduto il termine previsto ai commi primo e secondo senza che sia stato notificato l'avviso di cui al comma secondo o il diniego di cui al comma settimo, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

#### ART. 21.3 PUBBLICITA' DELLA CONCESSIONE

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio da attuarsi entro dieci giorni dalla notifica di cui al comma secondo dell'art. 21.2, per un periodo di giorni quindici.

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

Gli interessati a proporre il ricorso contro il rilascio della concessione edilizia possono prenderne visione ed estrarre copia anche degli atti di progetto.

## ART. 22 SILENZIO-ASSENSO

La domanda di concessione o autorizzazione edilizia, corredata dalla completa documentazione prevista dal regolamento edilizio ed eventualmente dalla copia della comunicazione di essersi avvalsi della facoltà prevista al comma secondo, si intende accolta qualora entro novanta giorni non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio, con l'osservanza delle disposizioni di cui ai commi quarto e quinto.

Le autorizzazioni, i nulla-osta, i visti e ogni altro atto la cui presenza sia necessaria per l'ottenimento della concessione o autorizzazione edilizia o per l'effettuazione della denuncia, prevista all'art. 21.1, si intendono assentiti, qualora entro novanta giorni dalla richiesta, corredata dalla completa documentazione prevista, non siano pervenute all'interessato determinazioni in merito.

Il termine previsto al comma primo decorre alla scadenza del termine di cui al comma secondo.

L'interessato che intenda avvalersi della facoltà previste dal presente articolo, alla scadenza dei termini fissati dai commi primo e secondo deve provvedere a inviare la relativa comunicazione al Comune o rispettivamente agli enti preposti al rilascio degli atti di cui al comma secondo, previa corresponsione al Comune del contributo dovuto ai sensi dell'articolo 90, comma 1, della L.R. 52/91, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

Alla comunicazione di cui al comma quarto è allegata la dichiarazione dell'interessato, asseverata dal progettista, attestante la conformità del progetto alle previsioni urbanistiche vigenti adottate. La comunicazione è soggetta alle medesime forme di pubblicità stabilite per la concessione edilizia ai sensi dell'art. 21.3.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano per gli interventi da attuare su aree edificabili direttamente o già dotate di strumento urbanistico attuativo.

Le concessioni o autorizzazioni edilizie e gli altri atti di cui al comma secondo, assentiti nei modi previsti ai precedenti commi, possono essere annullati entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma quarto; l'autorità competente deve precedentemente indicare agli interessati gli elementi progettuali o esecutivi che risultino in contrasto con la normativa urbanistica, assegnando un termine, non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni, per provvedere alle modifiche richieste.

In caso di annullamento di concessioni o autorizzazioni edilizie trovano applicazione le sanzioni previste rispettivamente dagli articoli 106 e 104 della L.R. n. 52/91; in caso di annullamento degli altri atti, di cui al comma secondo, trovano applicazione le sanzioni previste per la realizzazione di interventi in assenza di essi.

Al fine di comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla realizzazione degli interventi, assentita ai sensi del presente articolo, tiene luogo della concessione o dell'autorizzazione una copia della domanda presentata al Comune per ottenere i suddetti provvedimenti nonché degli atti di cui al comma quarto.

## ART. 23 VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica di cui al comma secondo dell'art. 21.2; il termine di ultimazione, entro il quale deve essere chiesto il certificato di abitabilità e di agibilità, non può essere superiore a tre anni, decorrenti dall'effettuato inizio, e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione di particolari caratteristiche climatiche della località, della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Il mancato inizio o la mancata ultimazione dei lavori nei termini indicati nella concessione, comportano l'inefficacia di diritto della stessa.

I lavori si intendono iniziati allorché le operazioni di scavo, per le nuove costruzioni, o di rimozione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, risultino avviate al punto che possa essere constatata l'effettiva realizzazione di parte del progetto autorizzato.

## ART. 24 CERTIFICATO DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

Le opere conseguenti ad interventi soggetti a concessione o autorizzazione edilizia o a denuncia nell'ipotesi di cui all'art. 13.1, comma secondo, lettera b) non possono essere abitate od usate prima del rilascio da parte del Sindaco o del diverso organo competente ai sensi dello statuto comunale, di un certificato di abitabilità o di agibilità.

Il certificato è rilasciato quando per l'opera:

- a) sia stata rilasciata regolare concessione ovvero autorizzazione;
- b) sia stata verificata la conformità al progetto approvato;
- c) siano state rispettate tutte le prescrizioni o condizioni apportate alla concessione, siano essere di carattere urbanistico, edilizio, igienico/sanitario che di altro genere;
- d) siano rispettate le destinazioni previste dal progetto approvato;
- e) siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche;
- f) sia verificata l'assenza di cause o fattori di insalubrità;
- g) siano rispettate le norme antincendio, antisismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) l'interessato abbia allegato copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modifiche ed integrazioni.

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio tecnico e dal responsabile del settore igiene pubblica ed ecologia della competente Unità sanitaria locale, secondo le rispettive competenze.

Il certificato di abitabilità o di agibilità è rilasciato entro trenta giorni dalla richiesta.

Il certificato che, a seconda della destinazione del fabbricato ad abitazione o ad altri usi, assume la denominazione di certificato di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesto al Comune allegando:

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del Regolamento Edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
- copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche;
- certificati di autorità esterne all'Amministrazione comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità/agibilità;
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni ed integrazioni;
- relazione finale sull'isolamento termico, prevista dall'art. 17, terzo comma della legge 373/76;
- certificato di collaudo ove necessario, e dichiarazione di conformità degli impianti elettrici, di cui agli artt. 8 e 7 della L.R. 57/88.

E' ammesso il rilascio del certificato di abitabilità anche limitatamente ad una sola parte dell'edificio su specifica domanda dell'interessato purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- le parti comuni risultino regolarmente costruite;
- sia stata data adeguata garanzia finanziaria per il completamento dei lavori.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'abitabilità o dell'agibilità quando incidono direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato.

## ART. 25 PRESUPPOSTI PER L'OTTENIMENTO DELLA CONCESSIONE

Le domande di concessione dovranno essere corredate da documentazione sufficiente a dimostrare la congruità delle opere rispetto a:

- rifornimento idrico e scarichi civili ed industriali;
- isolamento termico, prescrizioni antincendio;
- eventuali prescrizioni speciali.

### ART. 25.1 Adempimenti relativi al rifornimento idrico ed agli scarichi civili ed industriali.

Qualunque costruzione deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Presidio Multizonale di Prevenzione e l'uso deve essere autorizzato dal Medico Delegato S.I..

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua; nel caso do locali con pavimenti a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione vi si deve provvedere con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Per gli edifici produttivi industriali, artigianali ed agricoli, i rispettivi progetti dovranno prevedere per le fogne o i canali di scarico per le acque immonde, insalubri, o inquinate, la loro sottoposizione ed efficace depurazione, prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica, nel rispetto della normativa vigente. La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo collaudo dell'efficacia del provvedimento depurativo avrà dato esito negativo.

Per tutte le procedure d'esame, di rilascio, di verifica e di controllo periodico, effettuate dagli enti competenti (Comune, Laboratorio Provinciale, ecc.), verranno

seguite le norme e prescrizioni dettate dalla Legge 319/76 e successive integrazioni nazionali e regionali.

E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fiumi, fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto come pure nei bacini, acque non meteoriche, immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate ai sensi della Legge 319/76 e successive integrazioni nazionali e regionali nonché del regolamento comunale di fognatura e degli scarichi.

**ART. 25.2** Adempimenti relativi alle prescrizioni antincendio.

E' richiesto il preventivo nulla-osta, da allegare alla domanda di concessione, del Comando Provinciale dei VV.FF. in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare, gli edifici di cui all'art. 82 del presente Regolamento Edilizio.

**ART. 25.3** Adempimenti relativi all'isolamento termico.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, secondo quanto previsto dall'art. 14/1 della Legge 373/1976, il Sindaco può autorizzarne la costruzione solo se le caratteristiche d'isolamento termico sono comprese entro i limiti fissati dal D.M. 10/3/1977 (supplemento ordinario G.U. n. 36 del 6/2/1978). Il concessionario, per garantire il rispetto di tale normativa, deve depositare presso l'Ufficio Tecnico, prima dell'inizio lavori, la documentazione inerente l'isolamento termico, prescritta dall'art. 19 del D.P.R. del 28/6/77. Nel caso di varianti, il concessionario, insieme al progetto di variante deposita una documentazione che dimostri il rispetto delle prescrizioni di legge.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti, secondo quanto previsto dall'art. 14/2 della Legge 373/76, il Sindaco può disporre che, sentita la C.E. e qualora ne sussistano le condizioni tecniche, vengano applicate le caratteristiche d'isolamento termico prescritte anche agli edifici da ristrutturare. In tal caso la documentazione richiesta dall'art. 19 del D.P.R. del 28/6/77 va presentata all'Ufficio Tecnico prima del rilascio della concessione.

Dichiarazione del progettista abilitato che gli elaborati di progetto sono realizzati in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 13/1989 e D.M. 263/1989 sulle barriere architettoniche, ovvero che sono redatte con idonee soluzioni alternative alle soluzioni tecniche redatte dal citato D.M.;

progetto per i nuovi edifici e per le ristrutturazioni soggette a concessione edilizia dell'impianto elettrico da depositarsi presso l'Ufficio Tecnico comunale in duplice copia prima dell'inizio dei lavori, redatto e sottoscritto da un ingegnere o un perito industriale, regolarmente iscritti ai relativi albi professionali (L.R. n. 57/1988);

progetto degli impianti tecnologici dell'edificio di cui alle lettere a), b), c), e) e g) dei commi 1 e 2 della legge 5.3.1990, n. 46, casi in cui tale progetto è obbligatorio.

**ART. 25.4** Adempimenti relativi alle autorizzazioni speciali.

Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali o in manutenzione alle stesse aziende) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi. Anche i cartelloni ed ogni altra struttura pubblicitaria deve ottenere il nulla-osta dei detti enti.

Le opere in cemento armato e precompresso o in struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore alla Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici secondo i disposti della Legge 1086/1971 e L.R. 27/1988.

Le opere quali scavi, spostamenti di terra, ecc., relativi alle rive dei fiumi e dei canali debbono essere, previa presentazione di una accurata analisi dell'influenza sulle correnti redatte da esperti riconosciuti del settore, autorizzate dalla Direzione regionale della Pianificazione urbana ai sensi dell'art. 131, comma b) della L.R. 52/91 qualora trattasi di acque pubbliche inserite nella Legge Galasso e comunque all'interno delle aree di parco e dalle competenti autorità (Magistratura delle acque, ecc.). Tuttavia la documentazione, da presentare all'Amministrazione Comunale, deve riportare i visti autorizzativi dei suddetti Enti per le parti di loro competenza.

Tutti i progetti interessanti aree in cui insistono essenze arboree d'alto fusto o comunque ogni qualvolta il Sindaco lo ritenga opportuno, debbono essere autorizzati, previo rilievo dendrologico, dall'Ispettorato Ripartimentale dell'Assessorato Regionale alle Foreste; analogamente dovrà essere richiesto il nulla-osta alle competenti autorità. In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente una copia del progetto per richiedere il preventivo nulla-osta; la relativa autorizzazione dovrà essere quindi allegata alla domanda di concessione o, nei casi possibili, di autorizzazione.

ART. 26 ARTICOLO ABROGATO

ART. 27 ARTICOLO ABROGATO

ART. 28 ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ad edificare può essere annullata per motivi di illegittimità relativamente a disposizioni di Legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazioni o documentazioni non rispondenti al vero, quanto esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto in parola.

In caso di annullamento della concessione o dell'autorizzazione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica con ordinanza motivata una sanzione pecuniaria pari al valore delle opere o di loro parti abusivamente eseguite, valutato dalla Direzione Provinciale Servizi Tecnici.

La valutazione della Direzione Provinciale Servizi Tecnici viene notificata dal Sindaco nelle forme previste per gli atti processuali civili e diviene definitiva con decorso dei termini per l'impugnativa.

L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospendere i lavori;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento, ove ciò sia possibile;
- le sanzioni deliberate.

Il rinnovo della concessione potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

ART. 29 VARIANTI ESSENZIALI

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente

- a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dallo strumento urbanistico vigente o adottato;
- b) aumento superiore al 10% della cubatura o della superficie calpestabile del fabbricato in relazione al progetto approvato;
- c) aumento superiore al 10% del rapporto di copertura, dell'altezza, ovvero totale diversa localizzazione, tale che nessun punto del sedime dello stesso sia compreso in quello autorizzato;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito da quello avente rilevanza edilizia a quello di rilevanza urbanistica;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi i fatti procedurali.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

#### ART. 30 VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge 28/2/1985, n. 47, nel caso di realizzazione di varianti di progetto, che non siano in contrasto con i regolamenti edilizi e con gli strumenti urbanistici approvati o adottati, qualora rispettino le seguenti condizioni:

- 1) non comportino modifiche della sagoma né aumento del numero delle unità immobiliari, né modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni oltre il 35% della superficie utile dell'unità stessa o per più di 30 mq.. Si ha parimenti mutamento della destinazione d'uso anche quando i limiti di cui sopra vengono superati in più interventi successivi;
- 2) non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile ed alla sicurezza sismica;
- 3) non consistano in modificazioni della quota d'imposta dei solai né in modificazioni della tipologia dei solai di copertura;
- 4) rispettino le originali caratteristiche costruttive, qualora interessino gli immobili compresi nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici comunali adeguati al Piano urbanistico regionale o gli immobili compresi nelle zone perimetrale, ai sensi dell'art. 21, II comma, delle "Norme di attuazione" del Piano urbanistico regionale, ovvero ai sensi dell'art. 17, V comma, della legge 6/8/1967, n. 765, nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici adeguati al medesimo strumento urbanistico regionale.

La disposizione di cui al comma precedente non si applica per le parti di immobili vincolate ai sensi della legge 1/6/1939, n. 1089.

L'approvazione della variante deve essere comunque richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

#### ART. 31 VOLTURE

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Sindaco nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità dell'area a fini edificatori e della costituita pertinenza urbanistica di cui all'art. 88 della L.R. 29.11.1991, n. 52.

#### ART. 32 FRAZIONAMENTI

I frazionamenti catastali, ai sensi della legge 47/85, art. 18, comma 5°, non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se, copia degli stessi, non sono stati prima depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

All'attribuzione da parte del citato U.T.E. dei numeri definitivi alle particelle frazionate, il tecnico incaricato è tenuto a darne immediata comunicazione al Comune per l'aggiornamento del frazionamento precedentemente depositato.

### TITOLO IV

#### PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI DI INIZIATIVA PRIVATA

#### ART. 33 FINALITA'

Al fine di favorire un'organica attuazione delle previsioni del PRGC, il Comune provvede alla formazione di appositi piani regolatori particolareggiati di iniziativa pubblica o di iniziativa privata con l'osservanza delle disposizioni del presente Capo. Il PRPC può apportare modifiche alle previsioni del PRGC, approvato in conformità alle disposizioni del Capo I Titolo IV della L.R. 52/91 secondo le specifiche indicazioni di tale strumento e fermo restando il rispetto degli obiettivi e delle strategie di cui all'articolo 30, comma 1, lettera a) della stessa legge.

L'osservanza delle indicazioni del PRGC deve essere asseverata dal progettista incaricato della relazione del PRPC.

Precedentemente all'approvazione di un PRGC conforme alle disposizioni della L.R. 52/91, il PRPC può apportare modifiche non sostanziali alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, con l'eccezione di una riduzione delle aree destinate a servizi ed attrezzature collettive ed una variazione superiore al 10% della volumetria complessiva ammessa dallo stesso strumento generale, fermo rimanendo il rispetto degli standard urbanistici regionali vigenti all'atto dell'adozione del PRPC.

#### ART. 34 CONTENUTI

Il PRPC contiene:

- a) la delimitazione delle aree interessate dal piano;
- b) la determinazione della destinazione d'uso delle singole aree con l'eventuale individuazione dei comparti edificatori costituenti unità minime di intervento;
- c) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi con le relative eventuali indicazioni planivolumetriche;
- d) l'individuazione delle aree e degli edifici da espropriare che risultino indispensabili per assicurare il raggiungimento degli obiettivi del piano;

- e) il programma concernente le fasi ed i tempi di attuazione degli interventi previsti ed una relazione economica sui principali fattori di costo degli interventi medesimi.

Il PRPC che costituisce variante al PRGC contiene gli estratti, per le parti variate, della documentazione prevista all'articolo 30 della L.R. 52/91.

#### ART. 35 ELEMENTI

Il PRPC è costituito da:

- a) una relazione illustrativa che, con riferimento alle ricerche e studi svolti in via preliminare alla realizzazione del piano particolareggiato, fissi gli obiettivi nonché i criteri informativi del piano, espliciti i contenuti dello stesso, illustri la previsione di massima delle spese occorrenti per la sua realizzazione, delinea i tempi previsti per l'attuazione nonché l'indicazione delle relative priorità;
- b) rappresentazioni grafiche in numero e scala opportuna sufficienti a rappresentare i contenuti di piano nonché per assicurare l'efficacia dei suoi contenuti;
- c) norme di attuazione del piano comprendenti tutte le prescrizioni necessarie ad integrare le tavole grafiche, nonché le direttive ed i criteri metodologici per l'attuazione degli interventi in esso previsti;
- d) elenchi catastali degli edifici e delle aree da espropriare per l'esecuzione del piano.

#### ART 36 ADOZIONE, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE

Il PRPC è adottato dal Consiglio comunale ed inviato al competente Comitato di controllo per il controllo di legittimità.

La deliberazione di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi elaborati è depositata presso la Segreteria comunale per la durata di trenta giorni effettivi, affinché chiunque possa prenderne visione in tutti i suoi elementi. Del deposito viene dato tempestivo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione, nonché mediante pubblicazione nell'Albo comunale ed inserzione in almeno un quotidiano locale. Questa ultima forma di pubblicità può essere sostituita dall'affissione di manifesti.

Entro il periodo di deposito, chiunque può presentare al Comune osservazioni al PRPC. Nel medesimo termine i proprietari degli immobili vincolati dal PRPC possono presentare opposizioni, sulle quali il Comune è tenuto a pronunciarsi specificatamente.

Decorso i termini di cui ai precedenti commi, il Consiglio comunale si pronuncia sulle opposizioni ed osservazioni presentate al Comune ed approva il PRPC modificato di conseguenza o decide la sua rielaborazione e riadozione anche parziale. La riadozione è necessaria quando le modifiche comportino ulteriori vincoli preordinati all'esproprio o di inedificabilità assoluta.

Copia del PRPC approvato e della relativa deliberazione divenuta esecutiva sono inviati all'Amministrazione regionale che provvede a pubblicare la predetta delibera, per estratto, nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Il PRPC, nel quale siano compresi beni e località sottoposti al vincolo paesaggistico di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, o cose immobili soggette alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, è sottoposto, successivamente all'adozione, al parere, da esprimersi entro novanta giorni, rispettivamente del Comitato tecnico regionale e del Ministero per i beni culturali ed ambientali; i predetti pareri hanno effetto vincolante limitatamente alle previsioni riguardanti i beni e le località sottoposti al vincolo

paesaggistico di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, nonché a quelle riguardanti i beni soggetti alla legge 1 giugno 1939, n. 1089.

#### ART. 37 DURATA E VARIANTI

Il PRPC entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della deliberazione di cui al comma quinto dell'art.36 ed ha validità di dieci anni dalla predetta data.

Il PRPC può essere variato in ogni tempo con il rispetto delle procedure seguite per la sua formazione.

#### ART. 38 SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data della delibera di adozione del PRPC e sino all'entrata in vigore del piano medesimo o sino alla data di esecutività della deliberazione con la quale viene decisa la rielaborazione del piano di cui all'articolo 36, comma quarto, il Sindaco, o il diverso organo competente ai sensi dello statuto comunale, sospende, con provvedimento motivato da notificare al richiedente, ogni determinazione sulla domanda di concessione o di autorizzazione edilizia che possa compromettere gli interventi previsti, quanto alle aree ed agli edifici inclusi nel perimetro di piano.

Tale sospensione non potrà comunque superare il termine massimo di due anni dalla delibera di adozione del PRPC.

#### ART. 39 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA

I proprietari di aree o edifici contermini inclusi entro un ambito individuato dal PRGC ai sensi dell'art. 30, comma 4 della L.R. 52/91, e che rappresentano, in base all'imponibile catastale, almeno i due terzi del valore delle aree e degli edifici compresi nell'ambito predetto, possono predisporre e presentare al Comune proposte di PRPC da adottarsi ed approvarsi con le modalità di cui all'art. 36.

Contestualmente alla presentazione di cui al comma primo, i proprietari propongono uno schema di convenzione da approvarsi unitamente al PRPC, che deve prevedere:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi di urbanizzazione previsti al PRPC;
- b) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera c);
- c) l'assunzione, a carico dei proponenti, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona a pubblici servizi. La quota è determinata in base a criteri da stabilire con delibera comunale in relazione all'entità ed alle caratteristiche del piano;
- d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere nonché le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula della convenzione.

Ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione del PRPC, si procede alla stipula della convenzione di cui al comma secondo.

Successivamente il Sindaco invita, assegnando un congruo periodo di tempo, comunque non inferiore a centottanta giorni, i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del PRPC ad attuare le indicazioni del predetto piano stipulando la convenzione di cui al comma secondo.

Decorsi inutilmente i termini di cui al comma quarto, eventualmente prorogabili per motivate ragioni, il Comune procede all'espropriazione delle aree e degli edifici dei proprietari che non abbiano aderito al piano, con la possibilità di realizzare direttamente l'intervento ovvero di cedere, in proprietà, o in diritto di superficie, a soggetti pubblici o privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa stipula della convenzione di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, le aree ed edifici espropriati.

Al termine del periodo di efficacia del PRPC permangono a tempo indeterminato gli obblighi di rispetto delle indicazioni tipologiche, degli allineamenti e delle altre prescrizioni urbanistiche stabilite dal PRPC.

ART. 40      ARTICOLO ABROGATO

ART. 41      ARTICOLO ABROGATO

ART. 42      ARTICOLO ABROGATO

ART. 43      ARTICOLO ABROGATO

## **TITOLO V ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

ART. 44      **RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA**

Per qualsiasi costruzione o ricostruzione il concessionario è tenuto a chiedere al Sindaco almeno 20 giorni prima dell'inizio lavori, la determinazione dei punti fissi d'allineamento verso gli spazi pubblici ed eventualmente di quota, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 20 giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire alle necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.

Circa lo smaltimento delle acque nere e piovane, il proprietario dovrà chiedere l'indicazione della quota e della sezione della fogna stradale, nel caso sia possibile lo smaltimento per afflusso naturale; in caso contrario dovrà attenersi al sistema di smaltimento prescrittogli dall'Amministrazione Comunale.

Prima di iniziare scavi per nuove costruzioni non confinanti con spazi pubblici o opere da eseguire in base a piani attuativi, l'Amministrazione Comunale deve verificare sul terreno l'esatta ubicazione delle stesse, il cui perimetro deve essere stato preventivamente segnato e picchettato. Il concessionario deve farne richiesta scritta e l'Amministrazione Comunale deve provvedere alla verifica entro 15 giorni dalla richiesta.

Per le costruzioni confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico, appena l'opera raggiunge il piano stradale, il concessionario deve darne avviso scritto all'Amministrazione Comunale perché effettui (entro 7 giorni) i controlli che riterrà opportuni.

Gli edifici non possono invadere il suolo pubblico neppure con le fondazioni né possono trasmettergli spinte orizzontali.

Trascorsi i termini di cui sopra senza che l'Amministrazione Comunale abbia ottemperato ai suoi compiti, il concessionario ha diritto di iniziare i lavori.

ART. 45 ARTICOLO ABROGATO

ART. 46 INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nel caso di interruzione dei lavori il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve darne comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale alla quale va successivamente notificata, sempre per iscritto la ripresa degli stessi. Durante il periodo di interruzione, lo stesso deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà, a norma dell'art. 153 del R.D. n. 383/1934 ed a spese dell'interessato. Trascorso un mese dall'interruzione delle opere e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione di suolo pubblico.

ART. 47 OCCUPAZIONE E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera, e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nell'autorizzazione, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia di ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso d'inadempienza, si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche. È altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

ART. 48 DEPOSITO E PUBBLICAZIONE IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione a edificare, la concessione a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1,00 per 1,50 nel quale devono essere indicati:

- 1) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- 2) il progettista ;
- 3) il Direttore dei Lavori;
- 4) l'assuntore dei lavori;
- 5) il titolare e gli estremi della concessione edilizia.

ART. 49 VERIFICHE ED ISPEZIONI TECNICHE IN CORSO D'OPERA

Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali, con comunicazione scritta:

- una prima ispezione appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici o di uso pubblico) per la verifica dei punti fissi;
- una seconda ispezione, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'opera agli elaborati grafici allegati alla concessione e sue successive varianti.

L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà d'effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponde al progetto approvato.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il Direttore e Assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'Assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

ART. 50 ARTICOLO ABROGATO

ART. 51 UTILIZZAZIONE ABUSIVA DI COSTRUZIONI

I proprietari che abitano o usano personalmente oppure consentono ad altri, a titolo gratuito o oneroso, utilizzino una o più unità immobiliari o uno o più vani siti in nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni o restauri, privi dell'autorizzazione di abitabilità/agibilità, sono denunciati dal Sindaco all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti per ottenere l'abitabilità/agibilità, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. Trascorso infruttuosamente tale termine il Sindaco provvederà ad ulteriori denunce all'autorità giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, su proposta del Medico Delegato per il Settore Igiene e dell'Ufficio Tecnico, nell'ambito delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero delle costruzioni ed impedire l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

Il Sindaco provvederà come sopra anche nei casi di mutamento abusivo di destinazione d'uso di singole unità immobiliari o di singoli vani.

ART. 52 DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti e abitati, il Sindaco, sentito il Medico Delegato per il Settore Igiene, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla legge 640/54, può dichiarare inabitabile od inagibile un fabbricato o una parte di esso a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. n. 1265/34.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere abitati o usati o dati in affitto.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 22 del T.U. di cui sopra.

## PARTE SECONDA

### DEFINIZIONI URBANISTICO – EDILIZIE

#### TITOLO VI

#### INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

##### ART. 53 AREA DI PERTINENZA URBANISTICA

L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Al fine di cui al comma primo, può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insistenza della costruzione, purché funzionalmente contigua, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.

Nella concessione edilizia vengono menzionate le particelle catastali vincolate ad aree di pertinenza urbanistica.

L'entrata in vigore di normativa urbanistica, che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato, comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree più vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.

##### ART. 54 INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

It – Indice di fabbricabilità territoriale. L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo o minimo in mc. costruibile per ogni *ha* di superficie territoriale St.

If – Indice di fabbricabilità fondiaria. L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo o minimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

Q – Rapporto di copertura. Il rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf così come definite dal precedente articolo.

Rc – E' il rapporto tra l'area risultante della proiezione orizzontale di tutti gli elementi degli edifici o dei manufatti, compresi quelli che non concorrono a determinare il volume (pensiline, sporgenze dei tetti, tettoie a struttura metallica obliqua aperta sui lati) e le superficie fondiaria Sf così come definita dal presente articolo.

##### ART. 55 DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

St – Superficie territoriale. Per superficie territoriale si intende l'insieme delle aree edificabili di una stessa zona prevista dallo strumento urbanistico vigente, comprensivo di quelle relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie, con l'esclusione di quelle destinate dal Piano Regolatore Comunale alla rete principale della viabilità.

Vanno altresì escluse dal computo delle St le aree in essa comprese di proprietà e/o di uso pubblico e le strade aperte al pubblico transito da oltre tre anni.

Sf – Superficie fondiaria. Per superficie fondiaria si intende la parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale

le aree interessate alle opere di urbanizzazione primaria e quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria.

Sono invece da comprendere, ai fini del computo, il verde e i parcheggi a servizio delle abitazioni.

Sfe – Superficie fondiaria edificabile. Per superficie fondiaria edificabile si intende la superficie di cui al comma precedente, depurata delle aree non effettivamente edificabili in forza di norme di legge, di strumenti urbanistici, ovvero di rapporti di diritto privato inerente alla proprietà ed a servitù prediali.

Sc – Superficie coperta. Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le strutture in elevazione delle parti fuori terra dotate di coperture, con l'esclusione dei corpi emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a ml. 1,50 (la superficie totale esterna dei vari locali non dovrà in ogni caso superare il 50% del singolo lotto), dei poggioni, delle pensiline, delle sporgenze dei tetti, dei volumi tecnici e delle canalizzazioni verticali.

Per volumi tecnici si intendono quei volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.).

Sono da considerare "volumi tecnici" il volume del tetto, se non è praticabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda.

H – Altezza massima degli edifici. L'altezza massima degli edifici è la differenza fra la quota media del terreno e la quota media dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strade siano orizzontali alla medesima quota. Qualora terreno e strade non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato dalle costruzioni; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso. L'altezza massima degli edifici va misurata dalla quota del piano di campagna senza tener conto di eventuali riporti di terra intesi a variare la pendenza originaria.

V – Volume. Il volume corrispondente alla somma dei volumi dei singoli piani. La superficie dei singoli piani è quella delimitata dalla superficie esterna della muratura perimetrale.

L'altezza andrà calcolata, per i piani seminterrati e per i piani terra, dalla quota media del terreno all'intradosso del solaio superiore, per i piani successivi dall'intradosso del solaio inferiore all'intradosso del successivo solaio.

Qualora il solaio dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Non sono da computarsi come volumi tutti gli elementi che non concorrono alla determinazione della superficie coperta, ed i porticati (aperti su almeno due lati).

d – Distacchi. I distacchi sono le distanze minime da osservare tra le varie fronti dell'edificio (così come determinate dalla "superficie coperta") e rispettivamente:

- il ciglio stradale (tale distanza è riferita al limite di proprietà pubblica ovvero al limite delle strade di progetto previste dal P.R.G.);
- i confini di proprietà;
- i confini di zona per le zone agricole tranne i casi in cui il confine sia con una zona agricola di altro tipo, con l'eccezione delle zone agricole paesaggistiche, e le fasce di rispetto ai corsi d'acqua ed ai cimiteri.

## **PARTE TERZA**

### **NORME DA SEGUIRE NELLA PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

#### **TITOLO VII**

#### **NORME GENERALI RELATIVE ALLE COSTRUZIONI**

##### **ART. 56      ACCESSO ALLE COSTRUZIONI**

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe o con rampe abbinate a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 9 m.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1,20 m.; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antidrucciolevoli.

Devono essere previsti gli ascensori in tutti gli edifici con più di tre piani fuori terra, intendendo per piano di riferimento la sistemazione naturale del terreno, escludendo quindi i riporti realizzati artificialmente.

Per complessi edilizi, costituiti da uno o più edifici, con almeno otto alloggi, è fatto obbligo di realizzare almeno uno di detti alloggi secondo le caratteristiche costruttive e di accessibilità prevista dal D.P.R. n. 384 del 27/4/1978.

Tutti gli edifici, pubblici e privati, d'interesse collettivo (cinema, supermercati, pubblici esercizi, biblioteche, sale di ritrovo e di svago, ecc.) dovranno essere realizzati nel pieno rispetto delle disposizioni sulle barriere architettoniche di cui al D.P.R. n. 384 del 27/4/1978, che attua l'articolo n. 27 della Legge n. 118 del 1971.

Gli edifici privati dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni della L. 9.1.1989 n. 13 e successive modifiche ed integrazioni ed al D.M. 14.6.1989 n. 236.

#### **TITOLO VIII**

#### **EDIFICI RESIDENZIALI**

##### **ART. 57      DIMENSIONI MINIME DEGLI ALLOGGI E LORO COMPOSIZIONE, CARATTERISTICHE DEI SINGOLI LOCALI D'ABITAZIONE.**

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia e da un ripostiglio, anche cieco, di almeno mq. 1,00 di superficie netta. Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

Gli alloggi per una persona devono avere una superficie globale minima di 28,00 mq., mentre gli alloggi per due persone devono avere una superficie globale minima di 38,00 mq.

Sono considerati locali di abitazione tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale. L'altezza utile minima interna dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,50 riducibili a m. 2,40 per i corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 14,00 se per due persone, e di mq. 9,00 se per una persona. L'alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provviste di finestre apribili.

Per quanto non contemplato nel presente articolo si rimanda alle disposizioni del D.M. 5/7/1975 e della L.R. 23/8/1985 n. 44.

#### ART. 58 DEFINIZIONE RELATIVA ALLA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

Alloggio o appartamento – Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, o anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

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

Vano – Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato della parete (in muratura, legno , vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole spaccatura (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 come parte integrante dell'altro.

Stanza – (Vano utile) – Per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed una ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq.), ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno 2,50 m.

Vani accessori – Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani – Per altri vani si intendono tutti quei vani che, pur essendo compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).

#### ART. 59 AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

La superficie netta di illuminazione ed aerazione delle finestre (parti apribili del serramento), deve essere almeno 1/8 (un ottavo) della superficie del pavimento del locale.

Per le cabine o gli angoli di cottura annessi ai tinelli o ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestre, purché venga assicurata l'aspirazione forzata dei fumi, odori e vapori. L'impianto di aspirazione meccanica, previsto anche nei gabinetti ciechi, deve comunque garantire un numero sufficiente di ricambi orari.

Per quanto non contemplato nel presente articolo si rimanda alle disposizioni del D.M. 5/7/1975 e della L.R. 23/8/1985 n. 44.

#### ART. 60 SOTTERRANEI, SEMINTERRATI, SOTTOTETTI

I locali sotterranei e seminterrati non possono essere adibiti a permanenza di persone continuata diurna o notturna, neppure nelle case esistenti. I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie di perimetro del locale, salvo quanto disposto dalla L.R. 23/8/1985 n. 44.

#### ART. 61 COSTRUZIONI ACCESSORIE

Le aree coperte ed i volumi relativi alle costruzioni accessorie sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

### **TITOLO IX EDIFICI A DESTINAZIONE SPECIALE**

#### ART. 62 EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 1,50ml.;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di 2,10 ml.;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto;
- e) gli ascensori e le scale debbono essere proporzionati per ampiezza e numero degli utenti.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie, che pertanto in caso di diversità vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente Regolamento Edilizio.

#### ART. 63 EDIFICI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli edifici industriali ed artigianali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, debbono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; per gli edifici speciali si applicano le norme specifiche eventualmente vigenti caso per caso.

Adeguati servizi igienici e box-doccia saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

#### ART. 64 EDIFICI ED IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione, non abbiano accesso ad essi, non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre d'abitazione a distanza minore di ml. 3,00.

Quelli di nuova costruzione non debbono distare meno di 50,00 ml. dagli edifici residenziali, fatta eccezione per le abitazioni facenti parte dell'azienda stessa per le quali la distanza è ridotta a 30,00 ml. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

I locali debbono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia a distanza non minore di ml. 50.00 dalle abitazioni di terzi, non minori di ml. 30.00 dalle strade, dalle prese d'acqua potabile e dalle abitazioni facenti parte dell'azienda stessa.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, debbono essere poste a valle di pozzi, ecc..

L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato, per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative devono distare non meno di 300 metri dalle zone residenziali dello strumento urbanistico generale vigente.

## **TITOLO X ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI**

### **ART. 65 ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI**

Le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto urbano: i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche e opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrascritture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizioni o di interruzioni di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari lo spianamento

completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### ART. 66 PORTICI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico, deve essere costruito con materiali riconosciuti idonei dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Sindaco fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

Agli effetti urbanistico-edilizi i portici non costituiscono volume ai fini del conteggio della volumetria minima e massima.

#### ART. 67 COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse architettonico e figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Ciò tuttavia non potrà riguardare quelle costruzioni ove si individui una precisa scelta di linguaggio architettonico, che può correttamente eludere allusioni e riferimenti all'ambiente collocando coerentemente tutti gli elementi della composizione nel proprio complessivo linguaggio.

#### ART. 68 COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando – salvo comprovate ragioni tecniche in contrario – soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

#### ART. 69 CHIOSTRINE O CAVEDI

Le chiostrine o cavedi, intesi come le aree libere scoperte delimitate da fabbricazione continua lungo tutto il loro perimetro e destinate all'illuminazione e ventilazione di locali non abitativi, sono ammesse esclusivamente nelle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno ml. 3.00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed un'efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

#### ART. 70 RECINZIONI

I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

In prossimità di crocevia o di curve cieche, la vegetazione e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare il traffico; l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, nella stessa autorizzazione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche nelle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio. Le recinzioni in muratura debbono avere altezza non superiore a ml. 1.70.

Nelle zone definite dal P.R.G. Artigianali – Industriali “D2” e nelle zone commerciali “H” le recinzioni in muratura potranno avere un'altezza non superiore a ml. 2.00.

Nelle citate zone “D2” ed “H”, a confine con zone agricole o di tutela ambientale, i muri di recinzione dovranno essere opportunamente schermati con siepi e/o alberature. Nelle zone “H”, inoltre, non sono consentite recinzioni in muratura piena lungo i lati dei fondi prospicienti strade comunali e/o provinciali e, il loro zoccolo, non potrà avere altezza superiore a ml. 1.40.

Non è ammesso l'uso, nei lotti situati all'interno dei centri abitati, di recinzioni diverse per i vari lati del lotto.

Nelle fasce di rispetto stradale, le recinzioni ammesse saranno rilasciate mediante concessione con atto d'obbligo, tramite il quale il richiedente si impegna, in caso di necessità pubblica, alla rimozione della recinzione. In ogni caso le recinzioni in dette fasce saranno costituite da rete metallica e da sostegni di ridotte sezioni in ferro o cemento armato.

La progettazione di muri di recinzione dovrà essere rispondente a quanto disposto dal Codice della Strada in relazione alla distanza delle recinzioni stesse dai diversi tipi di viabilità.

#### ART. 71 ISCRIZIONI, INSEGNE, STEMMI, MOSTRE, VETRINE E PITTURE FIGURATIVE

Chiunque intenda fare iscrizioni o collocare stemmi o affissi pubblicitari nonché eseguire, sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica visione, pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti deve esserne autorizzato dall'Amministrazione Comunale presentando il disegno o il testo.

L'apposizione, anche provvisoria, di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale purché dette apposizioni non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.

L'autorizzazione sarà rifiutata per gli edifici di interesse storico-ambientale o per complessi architettonici di particolare importanza.

L'Amministrazione Comunale può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie o errate.

## ART. 72 CHIOSTRI

I chiostri di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e siano compatibili con le norme dello strumento urbanistico generale e con le norme del presente R.E.. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare autorizzazione con atto d'obbligo. Il collocamento dei chiostri sul suolo pubblico ha carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata, in base all'atto d'obbligo, quando ragioni di carattere pubblico lo richiedono; dette ragioni valgono anche per i chiostri installati su suolo privato.

Nelle località di interesse paesaggistico, l'autorizzazione è subordinata al rilascio del nullaosta delle competenti autorità sovramunicipali (Servizio Regionale dei beni ambientali, Assessorato alle foreste, ecc.) . Il rilascio di suddetto nullaosta non è vincolante, in ogni caso per l'Amministrazione Comunale.

## ART. 73 ELEMENTI IN AGGETTO

La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o di uso pubblico è regolamentata nel modo seguente:

- fino a ml. 4.00 di altezza sono consentiti solo in corrispondenza di marciapiedi, per sporgenze non superiori a ml. 0.10;
- oltre i ml. 4.00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio libero antistante con un massimo di ml. 1.50.

Gli elementi praticabili, quali terrazze, aggettati su spazi privati e/o condominiali, situati a qualsiasi altezza, non possono sporgere dalla linea esterna di perimetro utilizzato ai fini del calcolo volumetrico, oltre i ml. 1.50.

Detta norma non vale per le case unifamiliari ubicate nel centro del lotto.

In ogni caso, qualsiasi elemento aggettante, ubicato in qualsiasi altezza dal piano di riferimento, deve essere distante, dalla linea di confine della proprietà, non meno di ml. 1.50.

Le tende aggettanti su spazi pubblici debbono essere in ogni punto ad un'altezza non inferiore a ml. 2.50 dal piano di calpestio del marciapiede e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno ml. 0.50 dal filo esterno dello stesso. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a ml. 4.00 debbono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno del fabbricato.

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 e superficie scabra, staticamente idonei collocati a perfetto livello del suolo; dette finestre possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e debbono essere munite di opportune difese.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6 è vietato ogni aggetto sull'area stradale che superi i 10 cm.

## ART. 74 COSTRUZIONI DI NATURA PARTICOLARE

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni e di pubblica utilità quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di propria area recintata.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

## **TITOLO XI SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI**

### **ART. 75 ASPETTO DEGLI SPAZI ESTERNI**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono avere pertanto una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quanto altro possa deturpare ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **ART. 76 MARCIAPIEDI, INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI**

Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici il Comune provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dal Comune, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

Se un solo accesso serve non unicamente a proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili prospettanti verso l'interno, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari frontisti e interni.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spesa del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Il Comune provvede altresì a sue spese all'installazione sui fabbricati o manufatti privati delle targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze; i proprietari interessati, soggetti a tale servitù, hanno obbligo di non diminuirne o impedirne la visibilità.

Tutti gli accessi di un edificio devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera. La relativa spesa è posta a carico dei proprietari interessati che hanno obbligo di non sottrarli alla pubblica vista. La successiva correzione o rettificazione dei numeri civici sarà interamente a carico del Comune.

#### ART. 77 ACCESSIBILITA' E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO – PASSI CARRAI

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m. 4.50 a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non deve superare il 20%.

Le rampe devono essere costruite in materiale antiscivolo ed insonorizzante ed avere scalinate o percorsi dentati per l'accesso dei pedoni.

Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per più edifici adiacenti.

E' concessa, a spesa dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni:

- larghezza non inferiore a m. 3.50 e non superiore a m. 6.50;
- distanza non inferiore a m. 10 da ogni incrocio stradale, misurato dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a m. 1.60 da un altro passo carrabile ed a m. 0.80 dal confine dell'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minore importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

Non sono consentiti posti macchina, autorimesse private o vani di deposito con accessi multipli dalla medesima sede stradale.

#### ART. 78 ALBERATURE

Tutti gli spazi coperti non pavimentati, in prossimità di edifici e non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente erborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

#### ART. 79 SERVITU' PUBBLICHE PARTICOLARI

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati, verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno

inerente o conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

## PARTE QUARTA

### SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

#### TITOLO XII

#### PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

**ART. 80 LOCALI PER LAVORAZIONI E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. L'accertamento dei requisiti dovrà essere conseguito dal Comando Provinciale VV.FF., che rilascerà in proposito apposita certificazione.

**ART. 81 IMPIANTI TERMICI**

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico e a quelle per la sicurezza e la salubrità. (Legge 31 luglio 1966, n. 615) (Regolamento di cui al D.P.R. 24 ottobre 1967, n.1288 e circolare n. 40 del 28 maggio 1968 del Ministero dell'Interno).

**ART.82 PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO**

Prima del rilascio della concessione ad edificare, per le attività soggette dalla vigente normativa della Prevenzione Incendi al controllo dei Vigili del Fuoco, è richiesto il preventivo nulla osta dei Vigili stessi.

**ART. 83 PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE**

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml. 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non

possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

#### ART. 84 USO DI GAS IN CONTENITORI

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del fuoco, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

#### ART. 85 COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità gli edifici di cui al precedente articolo 82, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

### **TITOLO XIII NORME TECNOLOGICHE**

#### ART. 86 NORME TECNOLOGICHE

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici secondo la loro destinazione d'uso. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gli interventi su edifici esistenti o su parti di essi. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da Leggi e/o regolamenti vigenti nazionali e regionali.

#### ART. 87 REQUISITI TERMICI ED IGROMETRICI

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperatura dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare le norme del D.M. 5.7.1975 e del D.P.R. n. 1052 del 28 giugno 1977 che attua la legge 373/1976. Ai fini suddetti:

- muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;
- ogni muro esterno o comunque portante deve essere isolato dalle fondazioni e dal suolo mediante uno strato continuo di materiale isolante impermeabile;
- negli edifici con tetti a falde, tra le falde di copertura e l'ultimo piano abitabile deve essere realizzato un sottotetto convenientemente ventilato;

- negli edifici a terrazza, il potere isolante complessivo della copertura deve risultare soddisfacente;
- sulle superfici opache interne non si debbono verificare condensazioni e tracce di acqua permanenti;
- l'impianto di riscaldamento deve essere progettato per assicurare, all'interno dei locali abitabili e dei servizi (esclusi i ripostigli), una temperatura uniforme dell'aria compresa tra i 18° e i 20° C., con una temperatura esterna di -5° C.;
- la temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni loro locale;
- negli ambienti condizionati debbono essere mantenuti valori di temperatura e di umidità relativa compatibili con il benessere termico delle persone, qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

Per tutti gli edifici, esclusi quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali, di nuova costruzione o da ristrutturare, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti, comunque alimentato, va redatto e depositato presso gli Uffici comunali il progetto dell'impianto e relativo progetto esecutivo dell'isolamento termico dell'edificio (da depositare prima della dichiarazione d'inizio lavori) nonché la relazione tecnica inerente l'impianto stesso, in conformità alla legge 373/1976 e D.P.R. n. 1052/1977, nonché relative disposizioni regionali.

Nei casi di ristrutturazione di edifici il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può obbligare l'attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti:

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- miglioramento della tenuta dei serramenti.

## ART. 88 REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguati agli impianti visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale e indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:

- a) i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori ad 1/8 delle medesime;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- d) i locali destinati a servizi igienici, le cabine di cottura, di superficie inferiore a 4 mq. ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aerazione diretta;
- e) i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- f) i locali non destinati alla permanenza delle persone.

## ART. 89 REQUISITI ACUSTICI

Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti di isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonee a garantire tale afonicità.

Si debbono in ogni caso rispettare livelli massimi di rumorosità fissati dalle leggi vigenti anche nei locali adibiti ad attività produttive in cui gli addetti permangono per tutto il loro tempo lavorativo. La licenza di abitabilità o agibilità relativa ad impianti produttivi le cui lavorazioni si possono considerare rumorose deve essere rilasciata, solo in questo caso, dopo un collaudo effettuato con il processo lavorativo in atto, nelle condizioni di rumorosità più gravose previste. Se tali livelli non rientrano nei massimi ammessi, il Sindaco prenderà i provvedimenti, sentiti il Medico Delegato per il S.I. e la C.E., che riterrà più opportuni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature divisorie di alloggi diversi che dovranno essere di spessore adeguato con interposto uno strato di materiale isolante interno alle murature stesse; medesima cura dovrà seguirsi nella costruzione di solai divisori di alloggi diversi, al fine di ridurre il rumore di calpestio. Gli impianti tecnici (ascensori, impianti termo-sanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) debbono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione dei rumori di esercizio.

#### Art. 90 REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche delle attività previste.

I locali destinati a servizi igienici, cabine di cottura qualora gli stessi non siano muniti di serramenti verso l'esterno, dovranno avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione delle sostanze inquinanti e del vapore acqueo tra i singoli locali.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere, né poter emettere odori ed esalazioni.

#### ART. 91 REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, assicurino il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alle loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti indesiderabili, negli edifici e nei loro locali.

Gli edifici ad uso abitativo e/o ricettivo debbono essere dotati di impianti necessari ad assicurare i seguenti servizi:

- a) distribuzione di acqua potabile;
- b) distribuzione di acqua calda su servizi igienici e cucine;
- c) impianti per la distribuzione dell'energia elettrica ;
- d) raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, acque usate e liquami neri;
- e) riscaldamento;
- f) ascensore ove siano da superare più di tre livelli;
- g) impianto telefonico;
- h) impianto ricezione antenna televisiva;
- i) impianto per protezione fulmini;
- j) impianto per distribuzione gas, metano (per le zone dotate di tale servizio);
- k) espulsione fumi e vapori con canne fumarie.

Gli edifici per uffici e commercio possono non essere dotati degli impianti di cui ai precedenti punti b) h) l). Gli edifici produttivi non destinati a permanenza di persone possono non essere dotati di impianti di cui ai punti b) e) h) l).

Sono soggetti all'applicazione della Legge 5.3.1990, n. 46 i seguenti impianti tecnologici:

- 1) per edifici adibiti ad uso civile:
  - a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
  - b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
  - c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso, e di qualsiasi natura e specie;
  - d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
  - e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
  - f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, montacarichi, di scale mobili e simili;
  - g) gli impianti di protezione antincendio;
- 2) per edifici adibiti ad attività produttive, commercio, terziario ed altri usi: gli impianti di cui alla lettera a) del precedente punto 1).

I soggetti abilitati all'installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione degli impianti di cui al comma precedente, i loro requisiti tecnico-professionali, l'accertamento ed il riconoscimento di tali requisiti, sono disciplinati dagli artt. 2, 3, 4 e 5 della stessa Legge 46/1990.

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al comma terzo, lettere a), b), c), e) e g) per gli edifici ad uso civile, e lettera a) per gli edifici ad uso non civile, è obbligatoria la redazione del progetto, da parte di professionisti iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze solo nei casi previsti all'art. 15 della stessa Legge 46/1990.

Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere. Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. I condotti principali e gli apparecchi di distribuzione del gas alle abitazioni debbono essere collocati esternamente agli alloggi ed allo scoperto, per essere facilmente ispezionabili; analoghe disposizioni valgono per i condotti e gli apparecchi di distribuzione all'interno delle abitazioni. I contenitori di gas (bombole) ove possibile saranno posti all'esterno dell'alloggio in apposito contenitore ventilato da aperture permanenti. I condotti tra le bombole ed i luoghi di cottura dovranno essere ispezionabili e perfettamente sigillati nelle connessioni; non dovranno attraversare locali di abitazione di nessun tipo.

## PARTE QUINTA

### NORME IGIENICO-SANITARIE

#### TITOLO XIV NORME IGIENICO-SANITARIE

##### ART. 93      NORME GENERALI

E' prescritto che:

- gli scarichi gassosi o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
- gli scarichi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale o in acque pubbliche, oppure della dispersione nel terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato.

##### ART. 94      FOGNATURE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Medico D.S.I. che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione Comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte e a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà del Presidio Multizonale di Prevenzione.

##### ART. 95      SCARICHI IN CONDOTTI EBACINI A CIELO APERTO IN ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA

E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche, immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente depurate.

##### ART. 96      SMALTIMENTO AUTONOMO DI ACQUE USATE IN ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete fluviale.

I pozzi neri possono essere utilizzati solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione in genere non superiore a 30-40 litri

giornalieri procapite, e quindi con l'esclusione degli scarichi dei lavabi e bagni, di cucina e lavanderia. Dovranno garantire una perfetta tenuta delle pareti e del fondo. I pozzi neri devono essere costruiti secondo le prescrizioni della deliberazione del Comitato interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento dd. 4.2.1977 (S.O. alla G.U. n. 48 dd. 21.2.1977).

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezione e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00.

Sono consentiti i doccioni quando siano richieste particolari soluzioni architettoniche.

#### ART. 97 SCARICHI IN AREE OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i lottizzanti devono provvedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche non appena esse verranno realizzate.

#### ART. 98 SERBATOI DI CARBURANTI E DI OLI COMBUSTIBILI

I serbatoi di carburanti ed oli combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di m. 100.00 da eventuali captazioni di rilevante portata delle acque sotterranee. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitrasvaso, di protezione delle perdite ed antincendio.

L'Amministrazione può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

#### ART. 99 DEPOSITI DI RIFIUTI SOLIDI

I rifiuti organici putrescenti dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi contenitori ed essere periodicamente vuotati, senza provocare turbative di sorta.

E' proibito depositare immondizie e rifiuti di ogni genere sulla pubblica via e sugli altri spazi pubblici degli abitati, sulle strade esterne di qualunque tipo, nonché nelle rogge, nei canali e specchi d'acqua. Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'Amministrazione Comunale imputerà al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

#### ART. 100 FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 101 IGIENE CIMITERIALE

Le norme di igiene cimiteriale sono regolate dal Regio Decreto n. 1265 del 27.7.1934, contenente il Testo Unico delle Leggi sanitarie; dal D.P.R. n. 803 del 21.10.1975, contenente il Regolamento di Polizia Mortuaria e dal Regolamento Cimiteriale Comunale, che fissa norme per il dimensionamento e disposizione dei loculi, ecc.. Per tutte le prescrizioni riguardanti la disciplina delle inumazioni, tumulazioni, ecc., si rimanda alle prescrizioni dettate dalle summenzionate norme e del D.P.R. 10.9.1990, n. 285.

## **PARTE SESTA**

### **ESECUZIONE E CONDUZIONE DEI LAVORI**

#### **TITOLO XV**

#### **ESECUZIONE E CONDUZIONE DEI LAVORI**

##### **ART. 102 TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

Se in un edificio si compiono lavori che possono pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Analogo intervento dell'Amministrazione Comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire fonte di pericolo. Il proprietario è tenuto a produrre, entro 10 giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervento subito.

Le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza la preventiva concessione. Ogni ulteriore intervento, di ristrutturazione, di risanamento igienico o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di regolare concessione/autorizzazione.

Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione Comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una lunghezza di mt. 2.00 da questi.

In ogni angolo deve essere posta, inoltre, una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

Lungo gli spazi pubblici o gravati da pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

##### **ART. 103 INSTALLAZIONE E ATTIVITA' DEI CANTIERI**

L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale simile, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione dei lavori. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto. L'Amministrazione può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicenti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone.

In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali di pericolo.

Nell'installazione e nell'attività degli impianti di cantiere si debbono altresì osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro o da altro organismo analogo; inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc..

L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti e canalizzazioni apposite, essendo vietato attingere dalle fontane o dai canali pubblici, immettere rifiuti in fosse o nella fognatura, prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso e senza la necessaria autorizzazione.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci o altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico di materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento debbono essere muniti del certificato di collaudo da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle autorità competenti.

Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### ART. 104 DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito delle strade.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle materie, sia annaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno dei fabbricati e dai tetti.

Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

Una volta giunti a terra, debbono essere ammucchiati nei cortili o comunque sull'area del cantiere.

E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.

Se nel corso della recinzione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta necessità comprovata, l'Amministrazione può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici debbono essere sollecitamente sgomberati e puliti.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati, con appositi mezzi, alle discariche pubbliche autorizzate.

**ART. 105      MANUTENZIONE DELLA SEDE STRADALE**

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di camion, autocarri, carriole, ecc.) deve assicurarsi che il mezzo adottato sia caricato o condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente procedere alla pulizia delle parti di suolo pubblico su cui si è verificato.

**ART. 106      RINVENIMENTI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO, ARCHEOLOGICO E PALEOTOLOGICO**

Qualsiasi ritrovamento di presunto interesse storico-artistico, archeologico e paleontologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alla Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni 30, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

## **PARTE SETTIMA**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **TITOLO XVI**

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**ART. 107      CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE  
ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

L'entrata in vigore del Regolamento comporta la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con tale strumento, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini di tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della concessione relativa va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

**ART. 108      NORME ABROGATE**

E' abrogata ogni disposizione emanata dal Comune contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.

ALL. A) CONVENZIONE TIPO PER LA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL CASO DI INTERVENTO SINGOLO, IPOTESI PREVISTA DALL'ART. 11 DELLA LEGGE 28/1/1977, N. 10.

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_  
 convengono davanti a me Segretario del Comune di \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, ed il signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale interviene nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di \_\_\_\_\_, autorizzato al presente atto, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, i quali ambedue chiedono di far constatare per atto pubblico la seguente

CONVENZIONE

per la realizzazione diretta, a scomputo totale/parziale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge 28/1/1977, n. 10, delle opere di urbanizzazione successivamente descritte pertinenti alle opere edili concesse.

Premesso che il signor \_\_\_\_\_ ha presentato domanda, acquisita al protocollo comunale con il n. \_\_\_\_\_, di concessione edilizia per la costruzione di \_\_\_\_\_; Rilevato che in tale occasione il richiedente in luogo della corresponsione del contributo attinente agli oneri di urbanizzazione ammontante a £. \_\_\_\_\_ al mc/mq X \_\_\_\_\_ mc/mq per un totale di £. \_\_\_\_\_ ha chiesto di eseguire direttamente opere di urbanizzazione, che sono in relazione all'attività edilizia oggetto della concessione sunnominata per contiguità funzionale o per utenza non irrilevante, il cui progetto viene allegato alla richiesta di concessione. Tutto ciò premesso e considerato parte integrante del presente atto, si conviene e stipula quanto segue.

ART. 1

A scomputo totale/parziale della quota di £. \_\_\_\_\_ dovuta in applicazione degli indici fissati nella delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ di data \_\_\_\_\_, il richiedente si impegna ad eseguire le opere elencate agli artt. 2 e 3 il cui valore economico viene valutato secondo il disposto del seguente art. 4.

ART. 2

Il richiedente si impegna ed eseguire le seguenti opere di urbanizzazione primaria, in conformità del progetto, che viene allegato alla presente convenzione per formare parte contestuale ed integrante e che è stato fornito dal medesimo su invito del Sindaco, ai sensi del 6° comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

- |                         |                         |
|-------------------------|-------------------------|
| A) strade – parcheggi   | per mq.                 |
| B) marciapiedi          | per mq.                 |
| C) verde                | per mq.                 |
| D) collettori fognature | per ml.                 |
| E) rete acquedotto      | per mq.                 |
| F) illuminazione        | per n. _____ punti luce |
| G) rete elettrica       | per ml.                 |

ART. 3

Il richiedente si impegna ad eseguire \_1\_ realizzazione  
 ripristino  
 adeguamento o  
 sostituzione

delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria, in conformità del progetto, che viene allegato alla presente convenzione per formare parte contestuale ed integrante.

Sintesi delle opere progettate

- A) Asilo nido e scuole materne
- B) Scuola d'obbligo
- C) Mercati di quartiere
- D) Delegazioni comunali
- E) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- F) Impianti sportivi di quartiere
- G) Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- H) Aree verdi di quartiere
- I)
- J)
- K)

#### ART. 4

Il valore economico delle opere, per la cui realizzazione il richiedente si impegna con la presente convenzione, viene valutato secondo le stime attinenti ai valori medi di mercato, vigenti al momento in cui si stipula la presente convenzione, in base al preventivo di spesa n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ corredante la pratica edilizia n. \_\_\_\_\_.

#### ART. 5

All'atto della sottoscrizione della presente convenzione viene versata dal richiedente, a titolo di penale, a garanzia dell'esatta e puntuale realizzazione delle opere di urbanizzazione, presso il Tesoriere comunale al somma di £. \_\_\_\_\_ pari al 20% del costo delle opere.

Il richiedente si impegna a pagare al Comune l'importo pari al 20% del costo delle opere, a titolo di penale, in caso di non puntuale o non esatta realizzazione delle opere di urbanizzazione e deposita quale garanzia dell'impegno l'atto comprovante l'avvenuta fidejussione bancaria per l'importo pari al 20% del costo delle opere, ovvero l'atto comprovante l'avvenuta iscrizione di ipoteca di I grado sul terreno relativo all'edificazione oggetto di richiesta di concessione a favore del Comune.

La somma versata verrà restituita una volta concesso il certificato d'abitabilità o di agibilità dell'opera.

Dopo la concessione del certificato di abitabilità o di agibilità verrà dichiarata l'estinzione dell'obbligo attinente al pagamento della somma pari al 20% del costo presunto delle opere di urbanizzazione.

Tale dichiarazione costituisce titolo per l'estinzione della garanzia fidejussoria o per la cancellazione dell'ipoteca.

#### ART. 6

I lavori relativi alle opere di urbanizzazione dovranno essere iniziati e proseguiti contemporaneamente ai lavori concessi. Qualora venga constatato che lo stato di avanzamento dei lavori attinenti alle opere di urbanizzazione sia più arretrato rispetto allo stato di avanzamento delle

opere concesse, il Sindaco ordinerà la sospensione dei lavori concessi fin tanto che lo stato di avanzamento dei rispettivi valori sia pareggiato.

Tale provvedimento non interrompe né sospende i termini di decadenza della concessione.

Il Tecnico Comunale controllerà con visite periodiche che le opere concesse e di urbanizzazione avanzino contemporaneamente secondo il progetto approvato.

#### ART. 7

Con la dichiarazione di fine lavori verrà chiesto al signor \_\_\_\_\_ il collaudo delle opere.

A tale operazione provvederà il Tecnico Comunale a spese del Comune, in occasione del sopralluogo per l'accertamento dell'abitabilità o agibilità dei lavori oggetto della concessione edilizia.

Solo ad avvenuto collaudo favorevole delle opere, queste verranno cedute al Comune, che le assumerà in proprio e ne curerà la manutenzione.

#### ART. 8

L'inadempienza degli impegni assunti con questa convenzione comporterà l'esecuzione o il completamento da parte del Comune delle opere di urbanizzazione in nome e a spese del signor \_\_\_\_\_, prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

La cauzione versata, da incamerarsi a titolo di penale, non verrà scomputata dal costo finale.

Al recupero delle spese occorrenti il Comune provvederà con l'ingiunzione privilegiata di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

Il Comune avrà Titolo per incamerare la somma versata quale cauzione, o per esigere l'esborso della somma impegnata, di cui all'art. 5 del presente atto.

ALL. B) CONVENZIONE TIPO PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO AFFERENTE GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE DA RISERVARE AL CONCESSIONARIO ALL'INTERNO DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ convengono davanti a me Segretario del Comune di \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, ed il signor \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, il quale interviene nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di \_\_\_\_\_, autorizzato al presente atto, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, i quali ambedue chiedono di far constatare per atto pubblico la seguente

CONVENZIONE

per la realizzazione diretta, a scomputo totale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e a scomputo parziale/totale della quota dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 5 della legge 28/1/1977 n. 10 di opere di urbanizzazione.

Premesso che il signor \_\_\_\_\_ ha presentato domanda, acquisita al protocollo comunale con il n. \_\_\_\_\_ di concessione edilizia;

ricordato che il fondo su cui il suddetto signore intende realizzare la costruzione oggetto della domanda consiste in un lotto facente parte della lottizzazione autorizzata dal Sindaco con provvedimento del \_\_\_\_\_ e per la cui urbanizzazione è stata stipulata la convenzione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in base alla quale sono state poste a carico dei lottizzanti tutte le opere di urbanizzazione primaria e le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- a) .....
- b) .....
- c) .....