





Art. 11	Opere soggette a denuncia.	Pag. 11
Art. 12	Interventi per opere interne.	Pag. 12
Art. 13	Opere urgenti ed indifferibili.	Pag. 18
Art. 14	Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato: conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.	Pag. 18
Art. 15	Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali: conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.	Pag. 19
Art. 16	Concessioni edilizie speciali: deroghe.	Pag. 20

## Titolo II - Documentazione.

Art. 17	Documentazione delle domande di autorizzazione a lottizzare.	Pag. 22
Art. 18	Domanda di concessione e relativa documentazione.	Pag. 25
Art. 19	Domanda di permesso, documentazione e procedimento relativo.	Pag. 34
Art. 20	Contenuto della denuncia e relativo procedimento.	Pag. 35
Art. 21	Contenuto della domanda di concessione.	Pag. 36
Art. 22	Contenuto dell'atto di concessione.	Pag. 36
Art. 23	Istruttoria delle lottizzazioni.	Pag. 38
Art. 24	Atto pubblico di vincolo.	Pag. 40

Titolo III - Rilascio ed uso della Concessione Edilizia

o Autorizzazione.

Art. 25	Concessione di costruzione.	Pag. 41
Art. 26	Varianti.	Pag. 41
Art. 27	Termini della concessione.	Pag. 43
Art. 28	Volture.	Pag. 44
Art. 29	Onerosità della concessione.	Pag. 44
Art. 30	Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione. Esenzione dal contributo.	Pag. 45
Art. 31	Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione.	Pag. 45
Art. 32	Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo.	Pag. 46
Art. 33	Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori.	Pag. 47
Art. 34	Determinazione del costo di costruzione.	Pag. 48
Art. 35	Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione.	Pag. 48
Art. 36	Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione.	Pag. 49

Titolo IV - Esenzione e controllo delle opere.

Art. 37	Punti di linea e di livello - Fognature e acquedotti.	Pag. 52
Art. 38	Occupazioni e manomissioni di suolo e sotto- suolo pubblico - materiali d'impiego e di ri- sulta.	Pag. 52
Art. 39	Deposito in cantiere della concessione e dei disegni.	Pag. 54
Art. 40	Vigilanza: termini e modalità.	Pag. 54
Art. 41	Inizio e termine dei lavori.	Pag. 55
Art. 42	Licenza d'abitabilità e di agibilità.	Pag. 56
Art. 43	Vigilanza sui lavori e contestazione delle infrazioni.	Pag. 58
Art. 44	Attività edilizia abusiva.	Pag. 62

Titolo V - Definizioni

Art. 45	Definizioni di particolari elementi architetto- nici.	Pag. 65
Art. 46	Categorie di attività nell'edilizia.	Pag. 66

Art. 47	Definizione del concetto di superficie.	Pag. 68
Art. 48	Definizione relativa alla composizione degli alloggi. <i>(modificata dalle alleg. al 2.55)</i>	Pag. 69
Art. 49	Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale.	Pag. 70
Art. 50	Definizione e metodi di misurazione degli elementi urbanistici.	Pag. 71
Titolo VI - Caratteristiche edilizie ed aspetto esterno degli edifici.		
Art. 51	Accesso alle costruzioni.	Pag. 74
Art. 52	Ascensori.	Pag. 75
Art. 53	Chiostrine.	Pag. 75
Art. 54	Costruzioni accessorie.	Pag. 76
Art. 55	Spazi per parcheggi.	Pag. 76
Art. 56	Prescrizioni edilizie particolari per ripostigli, locali interrati e impianti tecnologici.	Pag. 77
Art. 57	Stabilità delle costruzioni.	Pag. 78
Art. 58	Decoro degli edifici.	Pag. 79
Art. 59	Cortili.	Pag. 80
Art. 60	Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.	Pag. 81

Art. 76	Terrapieni e muri di contenimento .	Pag. 92
Art. 77	Fumi, polveri ed esalazioni .	Pag. 93
Art. 78	Locali abitabili o agibili .	Pag. 93
Art. 79	Cucine senza finestre .	Pag. 95
Art. 80	Locali per servizi igienici .	Pag. 95
Art. 81	Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti .	Pag. 96
Art. 82	Corridoi e disimpegni .	Pag. 97
Art. 83	Locali a piano terra, seminterrati e scantinati .	Pag. 98
Art. 84	Rifornimento idrico .	Pag. 98
TITOLO VIII Sistemazione e manutenzione degli spazi esterni .		
Art. 85	Marciapiedi - portici - gallerie .	Pag. 99
Art. 86	Depositi e accumuli di materiali annessi ad at- tività economiche .	Pag. 99
Art. 87	Limite di utilizzabilità della superficie edificabile .	Pag. 100
Art. 88	Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni	Pag. 100
Art. 89	Decoro degli spazi .	Pag. 101
Art. 90	Alberature .	Pag. 102
Art. 91	Accessibilità e sosta dei veicoli nel sotto- suolo - passi carrai .	Pag. 103

SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI

Titolo I - Norme introduttive

ART. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, sia fuori terra che nel sottosuolo, nonché le destinazioni d'uso ed i controlli sull'attuazione degli interventi.

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 dalle leggi.

Ai fini predetti il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale e, laddove accerti l'inizio di opere abusive, assume i provvedimenti indicati dall'art. 4 della L n. 47/1985 e - per le opere di amministrazioni statali - dall'art. 5 della stessa legge.

Per gli effetti dell'art. 6 della L n. 47/1985, il committente titolare della concessione ad edificare, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle

previsioni del PIANO ed alle prescrizioni della concessione, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'Amministrazione Comunale, secondo l'art.6 della L n. 47/1985.

Pertanto, le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente notificate all'Amministrazione Comunale dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere dichiarazione di accettazione in calce alla comunicazione di cui sopra, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto .

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionale e regionale e le norme attinenti; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del PIANO vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purchè non in contrasto.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e successive integrazioni e modifiche), nonché alle altre disposizioni in vigore.

## Titolo II - Organi, uffici e procedure

### ART. 2           Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate nonchè della loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altri regolamenti.

### ART. 3           Formazione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si compone di membri di diritto e di membri elettivi nonchè di membri supplenti; la composizione della commissione edilizia è deliberata dal Consiglio Comunale.

Membrì di diritto:

Sindaco o Assessore da lui delegato, che la presiede;

Capo dell'Ufficio tecnico comunale, anche se convenzionato;

Ufficiale Sanitario o Medico delegato dalle " USL ".

La partecipazione dell'Ufficiale Sanitario o Medico delegato ai lavori della Commissione non sostituisce l'auto-

nomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220,  
 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934,  
 n. 1265.

Membri elettivi:

- Tre Consiglieri Comunali di cui uno eletto dalla minoranza;
  - Tre membri nominati dal Consiglio Comunale scelti tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica. Di esse almeno due devono essere tecnici laureati o diplomati;
- tre membri supplenti di cui uno eletto dalla minoranza.

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

I Commissari di nomina consiliare rimangono in carica per 5 anni o comunque per la durata del mandato amministrativo dell'organo Comunale che li ha eletti.

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

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibili-

tà, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con R.D. 3/3/1934, regolanti casi analoghi.

#### ART. 4      Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce ogni volta che il Presidente lo crede opportuno, oppure lo richiedano per iscritto almeno 5 Membri elettivi.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali sono comunque interessati.

Sull'osservanza di questa disposizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in ap-

posito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti .

Il registro è vidimato prima del suo uso dal Sindaco, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

Del parere della Commissione il segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura " ESAMINATO dalla Commissione Edilizia" completando con la data e con la firma di un Commisario, nonché con la indicazione sommaria del parere della Commissione .

#### ART. 5 Ufficio Tecnico Comunale

Il funzionario responsabile dell'Ufficio comunale competente esplica ogni domanda o denuncia pervenuta una breve relazione sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

E' inoltre compito dell'ufficio tecnico preposto la tenuta costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, secondo le previsioni urbanistiche dei piani comunali. Tale mappa è posta a libera consultazione del pubblico.

ART. 6        Parere dell' Ufficiale Sanitario Comunale o Medico  
                  delegato dalle "USL"

Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934, n. 1265, salvo che particolari ragioni lo richiedono, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto.

Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

## SEZIONE B - NORME PROCEDURALI

### Titolo I - Ammissibilità degli interventi

#### ART.7            Obbligatorietà della concessione per la trasformazione dell' assetto urbanistico

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della Legge 28-Gennaio 1977, n.10. L' onerosità della concessione è disciplinata dall' art. 29 e seg. del presente Regolamento.

#### ART.8            Interventi di lottizzazione e di frazionamento

Gli'interventi di lottizzazione concernono le proposte di utilizzazione edilizia di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare e dal numero di proprietà coinvolte. Essi sono subordinati all'approvazione preventiva di un piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale oppure dalla Regione, ove ricorrano le condizioni indicate dall'art. 24 della Legge n. 47/1985.

Gli'interventi di frazionamento catastale concernono

le proposte di suddivisione dei terreni, qualunque ne sia la destinazione di PIANO. Nel caso di terreni il cui uso edilizio a fini abitativi o produttivi sia consentito dal PIANO, l'area dev'essere frazionata in modo da ottenere lotti edificabili conformi - per dimensione e forma - alle esigenze edificatorie predette.

A tal fine i frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune.

Allo scopo di evitare lottizzazioni e/o frazionamenti abusivi, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 18 della Legge n. 47/1985, nonché le sanzioni in esso previste.

Resta l'obbligo della Concessione e dell'eventuale preventiva lottizzazione per qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia dell'area frazionata.

ART. 9 Opere soggette a concessione edilizia

Sono soggette a concessione edilizia:

- a) opere di urbanizzazione o singole parti di esse (ad es. i marciapiedi rispetto alla strada);
- b) nuove costruzioni, compresi i tipi prefabbricati o trasferibili, quanto in quest'ultimo caso siano stabilmente fissati al suolo o collegati in via continuativa ad impianti, servizi ed opere di urbanizzazione che assolvino esigenze di carattere definitivo e non contingente ;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- d) opere di manutenzione straordinaria, di restauro, riattamento di fabbricati, opere di ristrutturazione (salvo la possibilità di autorizzazione ai sensi delle Leggi: 5 agosto 1978, n. 457 e 25 marzo 1982, n. 94);
- e) modifiche di destinazione d'uso del manufatto, dell'edificio o di singole parti o locali di essi;
- f) modifiche nell'ubicazione di costruzioni smontabili o trasferibili;
- g) demolizioni;
- h) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni e chioschi permanenti .

Sono altresì soggetti alla preventiva concessione del Sindaco scavi, rinterri e depositi o accumuli di materiali d'opera ovvero di risulta nonché ogni opera per la sistemazione di aree aperte al pubblico, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, aperture di strade e costruzione di manufatti ed in genere di ogni manomissione e trasformazione dell'aspetto urbanistico o edilizio.

**ART. 10 Opere soggette ad autorizzazione sindacale**

Sono soggette ad autorizzazione sindacale preventivo

le seguenti opere:

- a) le opere di ristrutturazione di cui alla Legge 457/78 che non interessino modifiche di prospetti o di sagoma di manufatti ;
- b ) le opere di ripristino di infrastrutture primarie .

**ART. 11 Opere soggette a denuncia**

Sono soggette a preventiva denuncia le seguenti opere:

- a) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni
- b) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari, o indicatori, lumi-memorie,
- c) sondaggi geognostici;

- d) opere provvisionali;
- e) mostre campionarie provvisorie all'aperto.

ART. 12      Interventi per opere interne

Sono soggette a tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale, tutte quelle opere - interne alle costruzioni -

che:

- non comportano modifiche della sagoma, aumento della superficie od aumento del numero delle unità immobiliari;
  - non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari;
  - non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;
  - rispettano, nel caso di immobili compresi in zona A, le loro originarie caratteristiche costruttive;
- purchè dette opere non siano in contrasto con il PIANO vigente e/o con quello adottato, nonchè con il presente Regolamento Edilizio.

Appartengono esemplificativamente a questa categoria:

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intona-

- ci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti;
  - le riparazioni di struttura e murature interne che non abbiano funzione portante e non pregiudichino la statica dell'immobile;
  - la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, del gas, di riscaldamento o raffrescamento, di ascensori ecc.), purchè non comportino la costruzione di volumi tecnici "esterni" alla sagoma dell'immobile;
  - la costruzione di arredi fissi, anche con modesti interventi murari;
  - la modifica o la formazione di servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici, quando non comportino modifiche ai prospetti e rispettino le norme igienico-sanitarie fissate dal presente Regolamento Edilizio.
  - la modifica anche totale dell'assetto distributivo dell'unità immobiliare, attraverso lo spostamento o la formazione di pareti divisorie fisse o mobili, purchè i singoli locali risultanti dalla ridefinizione planimetrica siano regolamentari sotto l'aspetto igienico sanitario.

Chi esegue interventi per opere interne e chi le assevera si rende personalmente responsabile, oltre che della corretta classificazione delle opere, anche del rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

L' Amministrazione Comunale si riserva di accertare in qualsiasi momento la conformità delle opere ai requisiti fissati nel primo comma, di sospendere i lavori in caso di abuso o di contrasto e di comminare ai responsabili le sanzioni di legge;

Nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939 oppure vincolati dal PIANO in ragione del loro interesse storico-artistico-ambientale, l'esecuzione di opere interne è subordinata a concessione.

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Circ. Min. LL.PP. 16/11/1977, n. 1918 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purchè, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificarne le caratteristiche complessive;
- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle sue strutture portanti e sul suo aspetto estetico;

- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesagistiche;
- non comportino aumenti di superficie lorda di piano o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e d'infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di Regolamento Edilizio o di attuazione del PIANO) in materia di altezze, distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento, ecc.

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purchè interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera e vengono realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali: cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole di intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione

- dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature ecc.);
  - i serbatoi (e relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
  - le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali:  
i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate; le garitte;
  - l'installazione di pali portatubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
  - le passerelle (con sostegni in metallo o conglomerato armato) per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
  - le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
  - i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
  - le separazioni di aree interne allo stabilimento, realizzate

mediante muretti a rete ovvero in muratura, purchè non visibili da spazi pubblici;

- le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisterne, nonchè da natanti;

- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze ecc.;

- i sistemi di adduzione e di abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini), purchè non visibili da spazi pubblici.

Chi esegue interventi di manutenzione ordinaria si rende personalmente responsabile sia della corretta classificazione delle opere sia del rispetto delle norme igienico-edilizie.

L'Amministrazione Comunale si riserva di accertare in qualunque momento la natura e l'entità delle opere eseguite ed - in caso di abuso o di contrasto - di sospendere i lavori e di comminare le sanzioni previste.

**ART. 13 Opere urgenti ed indifferibili**

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'Autorità Giudiziaria.

Se non ordinato, il committente di un intervento urgente deve dare immediatamente al Sindaco le comunicazioni dell'inizio dei lavori, specificando i motivi che l'hanno indotto ad agire e descrivendo le opere intraprese, con riserva di presentare, nel termine massimo prescritto di giorni dieci ( 10 ) la domanda di autorizzazione o di concessione . Tale facoltà non solleva il commitente dagli adempimenti della Legge 64/74 e L.R. n° 15/86 .

**ART. 14 Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato:  
conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti**

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico - edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori ,

unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'art. 32 della menzionata Legge Urbanistica.

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

ART. 15        Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali:  
                 conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie  
                 vigenti

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

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

L'ente committente le opere provvederà in analogia

a quanto previsto nell'articolo precedente.

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

**ART. 16            Concessioni edilizie speciali : deroghe**

E' ammesso l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri Enti pubblici e all'interesse della collettività inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizioni dei volumi, entità e tipi di servizi, ecc., in modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni ed ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di



Il Sindaco, d'ufficio, richiederà il prescritto nulla osta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il Sindaco rilascerà la richiesta concessione edilizia in deroga.

## Titolo II - Documentazione

### ART. 17 Documentazione delle domande di autorizzazione a lottizzare

La domanda per il rilascio di autorizzazione a lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

Il progetto si compone come segue:

- 1) estratto del programma di fabbricazione relativamente all'area interessata ;
- 2) una planimetria in scala non inferiore a 1 : 500 derivata da rilievi in sito , dalla

quale risultino:

- orientamento,
- ~~.....~~, schemi plani-volumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti,
- quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti,
- quote altimetriche del terreno esistente e sistemato,
- destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione,
- strade private,
- superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio; indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.,
- indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora.

3) sezione del terreno rilevato dalla planimetria

di cui al punto 2), dalle quali risultino:

- profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e -se ritenuto necessario- ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geome-

- trici di scavo e di riporto;
- profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
- 4) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
- 5) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 6) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- 7) estratto tavolare e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 8) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
- alla conformità delle norme urbanistiche vigenti;
  - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
  - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;

9) norme tecniche edilizie di attuazione.

ART. 18 Domanda di concessione e relativa documentazione

La domanda di concessione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di delega ad eseguire infrastrutture primarie di cui all'art. 11 della Legge 28.1.1977 n° 10 .

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto composto da:

- 1) una planimetria catastale , dalla quale risultino:
    - sagome planimetriche degli edifici o manufatti di progetto a
    - colorazione rossa ;
    - edifici esistenti
    - strade e piazze con toponomastica
    - orientamento ;
- 
- delimitazione del lotto interessato all'intervento proposto ;

- numeri catastali del lotto e \_\_\_\_\_
- dei lotti confinanti \_\_\_\_\_
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavolari-catastali, ecc.);
- 2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500 , rilevata, dalla quale risultino:
  - orientamento
  - edificio o manufatto progettato con colorazione in rosso o retinature ;
  - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini.
  - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato
  - dimensioni dei cortili e loro calcolo
  - schema del sistema di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale
  - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazioni degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura
  - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da
  - allineamenti e distacchi previsti dallo strumento urbanistico ;
  - accessi alle vie pubbliche, pedonali o carrabili ;

3) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria

di cui al punto 2) da cui risultino:

- profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;

4) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici

in scala non inferiore ad 1 : 100 , dalla quale risultino :

- destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi
- aperture di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;

5) sezione o sezioni quotate in scala non inferiore ad 1 : 100

dalla quale risultino :

- altezza netta dei piani da pavimento a soffitto
- spessori dei solai compreso pavimento ed intonaci
- eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;

6) prospetti in scala non inferiore ad 1 : 100 :

- devono essere disegnati a semplice contorno senza, ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne

(muri, scale, strade, recinzioni, ecc.) i prospetti di tali

opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione dei punti fissi di linea, di livello, ecc.

Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla Legge 1/6/1939, n. 1089, dovrà richiedersi nulla-osta alla competente Soprintendenza Regionale ai Monumenti.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione del competente Assessorato Regionale ai beni Ambientali

\_\_\_\_\_ i progetti per i lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze \_\_\_\_\_ vincolate ai sensi della Legge 29/6/1939, n. 1497.

Le domande relative a demolizioni devono essere correda-

te da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonchè una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, reinterri, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

1) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:

- orientamento
- strade e piazze con toponomastica
- quote altimetriche o curve di livello
- delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera

2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- orientamento
- edifici esistenti sulle aree circostanti
- quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica

- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee

3) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto

2), dalle quali risultino:

- profili del terreno esistente e del terreno sistemate estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
- indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
- profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alle costruzioni o modifiche di strade e relativi manufatti devono comprendere:

1) estratto dello strumento urbanistico comunale in scala

1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;

2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento
- tracciato di progetto
- numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti

- strade e piazze con toponomastica
- quote altimetriche o curve di livello
- allineamenti e quote dello strumento urbanistico
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:

- tracciato stradale
- individuazione delle sezioni
- quote altimetriche
- asse della fognatura e diametri relativi;

4) profilo longitudinale della scala non inferiore a 1:500

per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:

- sezioni
- distanze parziali e progressive
- quote terreno e quote di progetto
- livellette
- rettifili e curve
- fognatura stradale e diametri relativi;

5) sezioni trasversali della strada non inferiore a 1:200

dalle quali risultino:

- area di occupazione
  - quote di terreno e quote di progetto
  - dimensioni della sede stradale
  - sezione di scavo e di riporto
  - manufatti
  - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
- 6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;
- 7) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:

1) planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- orientamento
- manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
- edifici esistenti
- strade e piazze con la toponomastica
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:

- destinazione dei vani
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni
- tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;

3.) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo della quale risultino:

- destinazioni dei vani
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

Potranno essere presentate ed eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea di livello.

I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:

- 1) planimetria e profili in scala adeguata
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune

3) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo, muniti dell'indicazione della scala grafica, e piegati.

ART. 19      Domanda di autorizzazione, documentazione e procedimento relativo .

Le domande di autorizzazione per le opere di cui all'art. 10 dovrà essere corredata da una planimetria in scala 1:1000 accompagnata da schizzi o fotomontaggi dai quali siano rilevabili i dati relativi alle caratteristiche architettoniche del manufatto, oppure di elaborati grafici necessari anche per assol vere gli obblighi della Legge Regionale 15/86 .

Alla domanda dovrà essere allegata copia dell'atto di concessione di occupazione di suolo, sottosuolo e soprasuolo pubblico o d'uso pubblico ogni qualvolta le opere da eseguirsi lo richiedano.

L'autorizzazione viene rilasciata dal Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico entro 30 giorni successivi alla ricezione della domanda.

I lavori devono essere iniziati entro tre mesi dal rilascio dell'autorizzazione e portati a termine nei successivi dodici mesi .

**ART. 20**      **Contenuto della denuncia e relativo procedimento**

La denuncia di cui al precedente art. 11 deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e campioni.

Qualora, nel termine dei 7 giorni successivi alla recezione della domanda, l'Amministrazione Comunale non abbia fatto pervenire richieste di chiarimenti o determinazione alcuna, il denunciante si intenderà autorizzato ad iniziare i lavori.

Per quanto riguarda i termini di inizio e fine lavori va applicata la disciplina di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

ART. 21           Contenuto della domanda di concessione

Nella domanda, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a proporre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, etc.).

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventiva nuova concessione.

ART. 22           Contenuto dell'atto di concessione

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 10/1977, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando

ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il provvedimento concessorio determinerà che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga in rate a date prestabilite, nell'arco di tempo previsto per l'ultimazione dei lavori e comunque il pagamento dovrà essere concluso entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera qualora ciò avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione nei termini di legge .

Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'Ufficiale Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia. Quando questo ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Sindaco a dissentire da esso.

La concessione può essere annullata per 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 dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto in parola.

#### ART. 23 Istruttoria delle lottizzazioni

L'Ufficio Tecnico Comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'art. 41 quinquies della vigente legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di

esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere della Commissione Edilizia, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

La richiesta del nullaosta regionale viene formulata, d'ufficio, dal Sindaco.

Rilasciato il suddetto nullaosta, il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo da tener conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale o formulate della Commissione Edilizia, delle modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio Comunale e delle prescrizioni contenute nel nulla-osta regionale e autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'autorizzazione

del Sindaco a lottizzare.

Nel caso in cui la zona ove ricade la lottizzazione risulti già disciplinata da un piano attuativo d'iniziativa pubblica, si ometterà la richiesta del nulla-osta regionale.

**ART. 24                    Atto pubblico di vincolo.**

Al momento del rilascio della concessione edilizia gli aventi titolo devono vincolare con atto pubblico, da trascriversi all'Ufficio dei Registri Immobiliari, le aree per le cubature autorizzate.

### Titolo III - Rilascio ed uso della Concessione

#### Edilizia o Autorizzazione

#### ART. 25 Concessione di costruzione

I provvedimenti del Sindaco o dell'Assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente entro sessanta giorni, i quali iniziano a decorrere dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi richiesti.

La concessione viene pubblicata dall'albo pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo successivo alla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prendere visione, previa domanda scritta al Sindaco.

La concessione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

#### ART. 26 Varianti

Qualora si manifesti la necessità di varian-

ti al progetto approvato, gli interessati debbano presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; anche in questo caso, qualora entro sessanta giorni dalla data della presentazione di progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni.

Non si ha variante ma un nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizione planovolumetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti

una rilevante realizzazione parziale del primo.

ART. 27 Termini della concessione.

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati nel termine indicato nella concessione stessa, comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nella concessione comunque mai superiore a tre anni dall'inizio.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di concessione.

Il termine di ultimazione può essere prorogato con provvedimento motivato del Sindaco che accerti il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante la esecuzione dei lavori.

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

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche,



cessionario intenda avvalersi della facoltà da cui all'art.11 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

**ART. 30** Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione. Esenzione dal contributo.

La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Il presente contributo non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

**ART. 31** Situazioni differenziate per la speciale contribuzione relativa agli oneri di urbanizzazione.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

**ART. 32 Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo.**

Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda stessa.

L'ufficio tecnico comunale, o un tecnico incaricato, in sede di istruttoria della domanda, provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesta la concessione. Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

Il Sindaco, previa deliberazione della Giunta Comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

ART. 33 Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di lottizzazione convenzionata, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, comparti edificatori.

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art. 23 della Legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11 comma 1, della Legge 28 gennaio 1977 n. 10. Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte per il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo

andrà valutata a scomputo totale e parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, I comma, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

#### ART. 34 Determinazione del costo di costruzione

Tranne in casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con la procedura di cui all'art. 6, comma I-II-III-IV della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi come individuati dal Comune con delibera.

#### ART. 35 Speciale regolamentazione afferente il costo di costruzione.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con

deliberazione del Consiglio Comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.

ART. 36       Esenzione dal contributo afferente il costo di costruzione.

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

- 1) per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi degli artt. 7 ed 8 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- 2) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 9 maggio 1975, n. 153;
- 3) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto di obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli

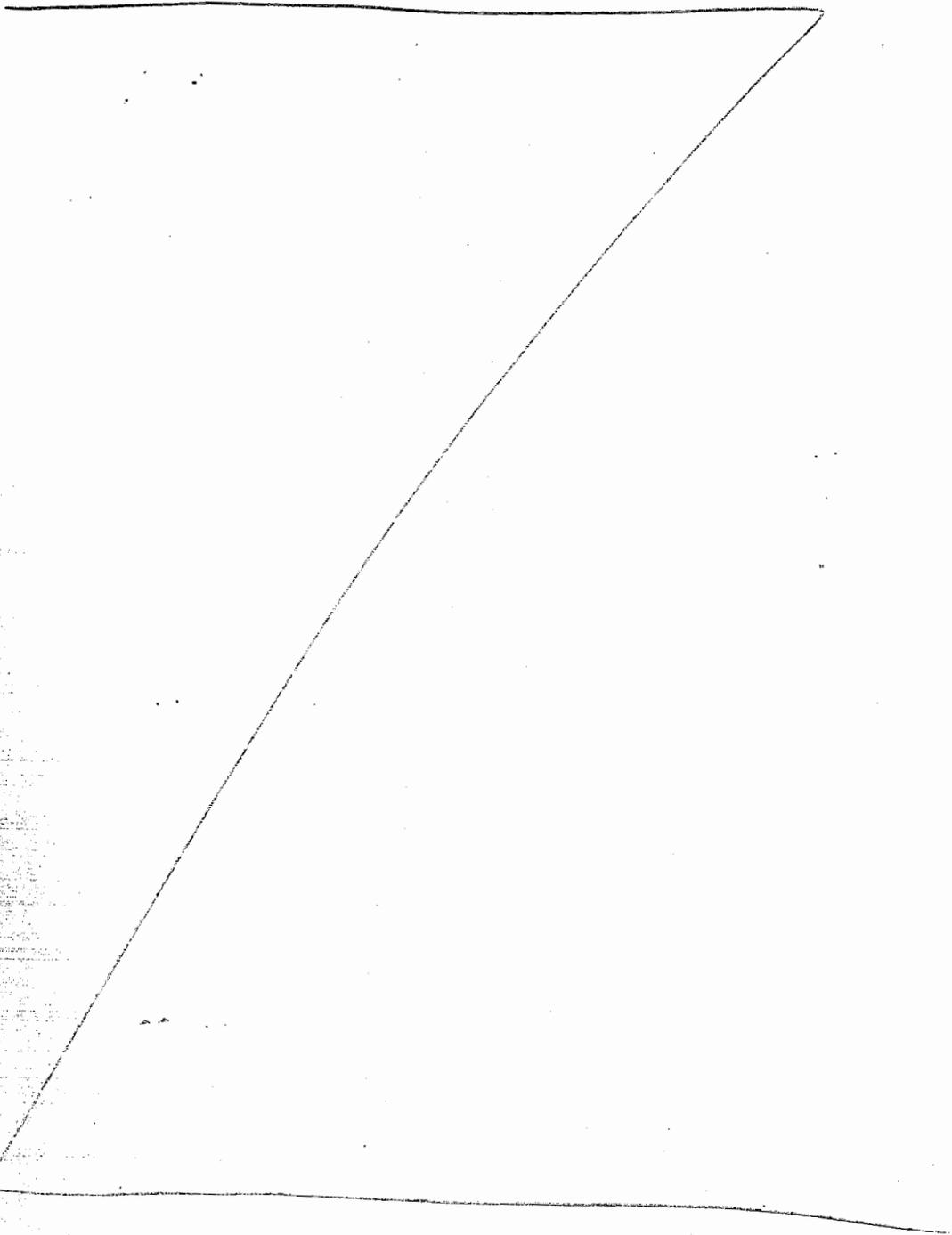
alloggi concordati con il Comune;

- 4) per gli interventi di manutenzione straordinaria;
- 5) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- 6) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- 7) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici.
- 8) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 9) per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato;
- 10) per le demolizioni;

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati nei punti 2) e 8) del comma primo il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta. Nel testo della concessione

edilizia deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui ai punti 2) e 8).



Titolo IV      Esecuzione e controllo delle opere.

ART. 37          Punti di linea e di livello - Fognature e acquedotto.

Con la comunicazione di inizio lavori deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

ART. 38          Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - materiali d'impiego e di risulta.

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 nella concessione; 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 nella concessione edilizia, 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.

A garanzia del ripristino il Sindaco subordina il rilascio della concessione 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 di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dello interessato. Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14

settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo di incendio.

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

**ART. 39** Deposito in cantiere della concessione e dei disegni.

La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso e dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

**ART. 40** Vigilanza: termini e modalità.

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;

alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;

- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

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

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

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

#### ART. 41 Inizio e termine dei lavori.

Il titolare della concessione deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori, almeno otto giorni prima del giorno di inizio.

I lavori si dicono iniziati allorchè, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto auto-

rizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità e di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle Leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venir meno tale presunzione.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quinto comma, della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, ferma l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, è assunta, come data di inizio dei lavori, la data di notificazione della concessione.

**ART. 42 Licenza d'abitabilità e di agibilità.**

Nessun fabbricato, nuovo ovvero oggetto di lavori di trasformazione o restauro o risanamento conservativo può essere utilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva auto-

rizzazione del Sindaco.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione del fabbricato ad abitazione o ad altri usi, assume la denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta 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. Copia dell'accatastamento della nuova opera o della variazione della consistenza .

Il Sindaco fissa il giorno e l'ora della visita del tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario e la comunica al titolare della concessione edilizia, ed al direttore dei lavori, che ha diritto di intervenire anche a mezzo di proprio incaricato e deve provvedere a fornire manodopera e strumentazione necessaria.

Constatata da parte dei suddetti funzionari l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, di quelle contenute nel presente regolamento, nelle Leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, il Sindaco rilascerà il certificato di abitabilità o agibilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario. Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infra-

zioni a norma o prescrizioni urbanistiche ed edilizie il Sindaco provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo e nella Legge 47/1985.

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

**ART. 43      Vigilanza sui lavori e contestazione delle  
                  infrazioni.**

I funzionari dell' Ufficio Tecnico Comunale, l'Ufficiale sanitario, i vigili urbani ed i vigili sanitari sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente RE sia in possesso della relativa concessione. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data della concessione stessa, i nomi del concessionario, del costruttore, del direttore dei lavori e la destinazione d'uso prevista.

I funzionari dell' Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, hanno il compito

di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente RE, nonché al progetto approvato ed alle eventuali prescrizioni della concessione.

Per espletare tale compito, i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali debbono contestarle nei modi previsti dal RD n. 383/1934 e successive modifiche, nonché farne tempestiva relazione al Sindaco, il quale è tenuto a compiere gli adempimenti di competenza; gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria sono inoltre tenuti a darne comunicazione immediata alle autorità elencate al 4° cpv dell'art. 4 della Legge n. 47/1985.

Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare concessione;
- le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione;
- le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano e del

Regolamento Edilizio.

La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all' Amministrazione Comunale del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonchè al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Sindaco è tenuto a farne denuncia all'Autorità giudiziaria.

La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della

concessione, del committente, del direttore dei lavori e dello esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato l'altro e detto all'AC la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione.

Nei casi in cui al punto 2, le spese invece sono a carico di chi ha causato gli oneri.

Le spese sono rimosse con le norme stabilite dal RD n. 639/1910.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della concessione.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Sindaco- allorchè il concessionario ne faccia espressa richiesta- può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni di cui al Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e le sue modificazioni ed integrazioni.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dell'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino)- richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle

successive sanzioni amministrative e penali previste dalla Legge n. 47/1985 (Capo I) sopra richiamata, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili ( concessionario, direttore dei lavori ed esecutore delle opere), giusto l'art.6 della Legge n. 765/1967.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese della sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi.

**ART. 44      Attività edilizia abusiva.**

La contravvenzione è elevata dai funzionari tecnici o dai vigili urbani e dev'essere intimata ed accertata con verbale redatto a termini di legge.

Essa non può essere conciliata se prima il contravventore non abbia dimostrato di aver posto riparo all'atto lesivo compiuto.

Qualora la contravvenzione concerna l'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero l'esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa la concessione, o non rispondenti ai termini della concessione ottenuta, l'intimazione dell'AC importa di pieno diritto l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, fatti salvi gli ulteriori provvedimenti che l'AC può e/o deve adottare a termini di legge.

Per le infrazioni alle norme del presente Regolamento Edilizio, ove non costituiscano reato per effetto di altre disposizioni di legge e di altri regolamenti comunali, è prevista la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente; si applicano le sanzioni penali stabilite dalla Legge n. 47/1985 (Capo I), con l'osservanza delle norme e delle procedure stabilite dagli articoli 106 e seguenti del RD n. 383/1934.

Per le infrazioni alle norme igieniche, si applicano le penalità stabilite dal TU delle leggi sanitarie, approvato con RD n. 1265/1934.

A norma dell'art. 7 della Legge n. 47/1985, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima, ovvero con le variazioni essenziali di cui all'art. 8 stessa legge, il Sindaco, previa diffida e sentito -se richiesto- il parere degli Organi Regionali, ordina la demolizione delle opere abusive a spese dei responsabili della violazione e senza pregiudizio dell'azione penale.

Alla demolizione d'ufficio disposta dal Sindaco provvedono gli organi dell'AC, previo avviso notificato al proprietario od al possessore, e -se i lavori non sono ancora ultimati- anche al concessionario (se persona diversa da quelle sopradette) al direttore dei lavori ed al titolare dell'impresa che li sta

eseguendo. Quando l'ordine di demolizione d'ufficio non si estenda all'intero edificio ma soltanto ad una parte di esso, l'abbattimento può avvenire solo se non coinvolge parti non abusive o non compromette la stabilità della parte restante dell'edificio o di edifici contigui anche di altre proprietà.

L'UTC redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio, che sono a carico dei responsabili della violazione.

In caso diverso si applicano le disposizioni di cui al Capo I della Legge n. 47/1985, impregiudicata la facoltà del contravventore d'eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie ad assicurare la stabilità della parte di edificio conforme e la sicurezza della demolizione anche nei confronti di terzi.

La nota delle spese, sentiti gli interessati, è resa esecutoria ed è riscossa dall'esattore nelle forme e con i privilegi fiscali previsti dall'art. 55 del RD n. 383/1934.

Sono salve, in ogni caso, le facoltà attribuite al Sindaco dall'art. 153 della Legge n.148/1915, modificata dal RD n. 2839/1923.

In mancanza della demolizione, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto -ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 47/1985- al patrimonio ( disponibile) del Comune.

Si applicano, comunque, le sanzioni, anche penali, previste dalla Legge sopra citata.

## Titolo V - Definizioni

### ART. 45 Definizioni di particolari elementi architettonici.

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

#### - Cortile:

è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a mt. 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

#### - Lastrico solare:

è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti.

L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

#### - Chiostrina:

è l'area libera scoperta delimitata da una fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

ART. 46    Categorie di attività nell'edilizia.

Nuova costruzione:

per una nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorga su area risultante da demolizione.

Ricostruzione:

per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente la cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente.

Costruzione parziale:

per costruzione parziale si intende quel complesso di lavori di ricostruzione indispensabile per ripristinare uno o più alloggi ed altri locali, utilizzando una parte importante della costruzione esistente.

Ampliamento:

per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare.

Sopraelevazione:

per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Trasformazione:

per trasformazione si intendono le modifiche strutturali effettuate all'interno di un fabbricato.

Opere di manutenzione ordinaria si intendono le

opere di :

- tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti interni, pavimentazioni interne;
- riparazioni di infissi interni ed esterni;
- sostituzione di tubi di scarichi;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione "ex novo" di locali per servizi igienici e tecnologici;
- apertura o chiusura di porte e finestre interne.

Opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere di:

- tinteggiatura e rivestimento esterno;
- sostituzione di infissi esterni;
- sostituzione delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- consolidamento e risanamento delle strutture verticali;
- apertura e chiusura di porte e di finestre esterne;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii;
- destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici.

Opere di ristrutturazione si intendono le opere di:

-sostituzione parziale o totale delle strutture verticali e delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) sempre che queste ultime comportino variazioni delle quote delle strutture stesse;

Opere di restauro, si intendono le seguenti opere:

- opere tendenti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi di un ufficio;
- opere tendenti al ripristino di parti alterate;
- opere tendenti all'eliminazione di superfetazioni degradanti.

Opere di risanamento conservativo, si intendono le opere:

- opere in funzione del mantenimento delle strutture viario-edilizio (mantenimento tracciato, conservazione maglia viaria, perimetro isolati);
- opere tendenti alla conservazione integrale delle emergenze monumentali ed ambientali più significative e nello stesso tempo rivolte all'adattamento degli elementi preesistenti alle esigenze di vita moderna specie in relazione alle esigenze igieniche.

ART. 47<sup>o</sup> Definizione del concetto di superficie.

Superficie utile è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali

spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Superficie abitabile è la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

ART. 48. Definizione relativa alla composizione degli alloggi.

Alloggio o appartamento- Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, funzionalmente connessi e destinati ad uso di abitazione.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o 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 da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza - (Vano utile)- Per stanza (vano utile) si inten-

dono le camere da letto, la camera da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e, gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce e aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq.), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno metri 2,20 dal pavimento.

Vani accessori - Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. ( ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonchè 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. 49      Definizione di fabbricato e di fabbricato residenziale.

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più

scale autonome .

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione .

ART. 50 Definizione degli indici e dei parametri .

1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE . E' il rapporto ( mc/mq ) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa .

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti .

2.3.4.5. ATTREZZATURE . Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti .

6. DESTINAZIONI D'USO . Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche .

Non possono essere consentite altre destinazioni .

7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDARIA. E' il rapporto ( mc/mq ) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, esclu se le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune .

8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Dove è stabilito questo pa\_ ramento si intende per superficie del lotto quella di cui all' indice di fabbricabilità fondiaria .

9. INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto tra la superficie co pribile e la superficie del lotto . Deve essere misurato consi\_ derando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fab\_ bricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore esten\_ sione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline .

10. ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento ur\_ banistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta . Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100 % . L'altezza di una parete es terna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra ( de\_ finita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio ) alla linea di copertura ( definita dal coronamento del parapetto

pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del me  
desimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di  
gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35 % , dai  
due terzi della proiezione verticale del tetto ) .

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si consi  
dera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari,  
o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle al  
tezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi  
di cui sopra, non potrà però superare del 20 % , né di due metri,  
l'altezza massima consentita . L'altezza di una parete in ritiro  
è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando  
i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro  
esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di  
sistemazione esterna, o, in mancanza, di raccordo fra le due stra  
de o sistemazione esterna più vicina .

11. IL VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei due  
manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il  
progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se desti  
nati ad uso collettivo . E' compreso, però, il volume relativo al  
parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

12. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si inten  
de il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in  
ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente  
art. 78 .

**Titolo VI** Caratteristiche edilizie ed aspetto esterno  
degli edifici.

**ART. 51** 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 abbinata a scale di pendenza non superiore all' 8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 9 mt.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a metri 1,50; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdruciolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con altezza non superiore a 0,16 metri; nel caso abbiano larghezza superiore e uguale a 3 metri occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0,90 metri.

**ART. 52                      Ascensori.**

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di mt. 0,90 per mt.1,30 posta nel senso della profondità ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0,80 mt.;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione;

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di mt. 1,30.

**ART. 53                      Chiostrine.**

Le chiostrine come definite dall'art.45 del presente regolamento sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano 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 ad  $\frac{1}{8}$  della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio di diametro di almeno mt. 3,00.

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

**ART. 54**            **Costruzioni accessorie.**

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc... devono risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con essi, sia nella forma sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate o addossate, anche a carattere provvisorio. Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

**ART. 55**            **Spazi per parcheggi.**

All'interno dei fabbricati ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni ~~venti~~ metri cubi di costruzione.

Salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza

di personale di cui all'ultimo comma del successivo articolo 70 devono essere previsti, ad integrazione del precedente comma, almeno un posto macchina per ogni entità edilizia funzionalmente autonoma (appartamento, negozio, ufficio, ecc.).

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali devono essere riservati corrispondenti spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per ogni venti metri cubi di costruzione.

ART. 56            Prescrizioni edilizie particolari per ripostigli, locali interrati e impianti tecnologici.

Ad integrazione delle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio non destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma, dev'essere previsto almeno un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a mt. 1,20 rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione, devono

essere coperti da uno stato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a mt. 0,70; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, 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 area propria recintata.

#### ART. 57      Stabilità delle costruzioni.

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria

manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi.

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4.2.1915, n.148, secondo che ricorrano o meno le circostanze della contigibilità ed urgenza dei lavori.

**ART. 58            Decoro degli edifici.**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano, i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro. A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc. ) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pub-

blico costituiscono 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, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 59 Cortili.

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi, anche se pensili, non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che li recingono, la luce libera davanti ad ogni finestra misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà in nessun caso essere inferiore a mt. 8.00

Per i cortili da costruire in confine con le altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita

dalle norme di zona e in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva.

E' tassativamente vietata l'occupazione della superficie dei cortili con fabbricati accessori ancorchè di carattere provvisorio.

E' concessa la copertura dei cortili e la destinazione dell'area sottostante a locali d'affari, autorimesse, ecc. con esclusione di locali ad uso abitazione, solo quando risultino rispettare sufficientemente le prescrizioni di cui all'art. 54

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed areati in relazione alla destinazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio sopra il pianterreno.

ART. 60        Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture  
varie.

Gli eventuali elementi emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando salvo comprovate ragioni tecniche in contrario soluzioni unitarie e comuni all'interno del fabbricato.

ART. 61            Aggetti e sporgenze .

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

a ) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di cm. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi ;

b ) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2.50 se la strada né è priva .

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8.00, o a mt. 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato .

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.00 dal piano di marciapiede, o a m. 4.50 dal piano stradale , se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto .

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto .

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco .

I balconi totalmente chiusi ( bow-windows ) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi solamente nelle costruzioni arretrate dal

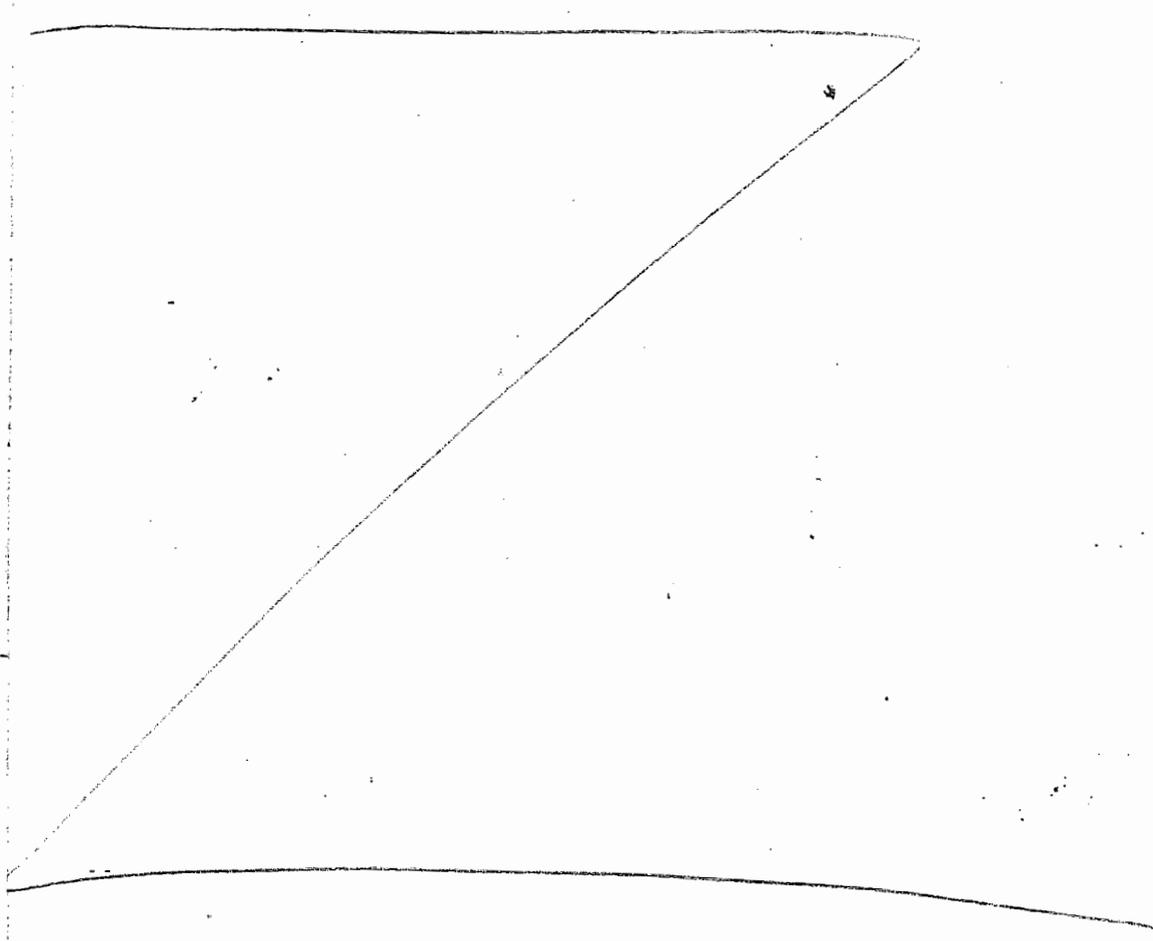
filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 10.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti .

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3.00 . Se la superficie frontale di essi supera  $\frac{1}{3}$  della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante .

---

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm.50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.
- 2) Per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi; qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo .



ART. 62 Altezze massime e minime.

L'altezza massima delle costruzioni è delimitata dalle prescrizioni di legge, dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La superficie sviluppata dal fronte dell'edificio non può essere superiore all'area dello spazio pubblico antistante e dell'eventuale parte del lotto lasciata scoperta in continuità con lo spazio pubblico stesso.

Nel caso di costruzioni fronteggianti spazi privati, detto spazio è da assimilare a quello pubblico.

Quando non sia diversamente stabilito dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e semprechè ciò sia compatibile con la tipologia edilizia prescritta per le singole zone urbanistiche, l'altezza minima delle costruzioni non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza massima prevista ai sensi di precedenti commi.

ART. 63                    Coperture.

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

Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a falde sfalsate e quelle con falde rivolte verso l'interno.

ART. 64                    Zoccolature, serramenti e porte.

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

ART. 65 . . . . . Indicazioni toponomastiche e numeri civici.

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura del Comune mentre ai proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne la visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 mt. a 3 mt. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni della numerazione, il proprietario

restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

ART. 66            Servitù pubbliche particolari.

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzazioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici e 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 e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

ART. 67            Sistemazione dei marciapiedi.

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici comunali

l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione di marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

Qualora il pagamento di quanto dovuto non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione comunale, la riscossione avviene con la procedura di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639.

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

#### ART. 68 Chiusura di aree fabbricabili e cave.

E' facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso, e di altezza non inferiore a 2,50 ml. e non superiore a ml. 3,00.

Le cave di sabbia e simili sono da racchiudere con recinto per l'intero loro perimetro.

**Titolo VII    Descrizioni igienico-costruttive.**

**ART. 69            Disposizioni generali.**

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

E' fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Sindaco l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Sindaco, su parere dell'ufficiale sanitario e dell'ufficio tecnico, prescriverà modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

**ART. 70            Fogne e canali di scolo per edifici di beni  
e servizi.**

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardano 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 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 ufficiale sanitario 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 ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà del Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi

**ART. 71**      **Zone non servite da fognatura pubblica: scarichi in condotti e bacini a cielo aperto.**

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

ART. 72            Zone non servite da fognatura pubblica:

                  smaltimenti autonomi in acque usate.

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

Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.

E' facoltà del Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale sanitario, consentire l'uso di fosse settiche, le cui acque di sfioro possono essere disperse mediante pozzi perdenti o immesse nella rete pluviale.

Dimensioni, materiali, e modalità costruttive delle fosse settiche e dei pozzi perdenti sono stabilite, di volta in volta, dal Sindaco, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni 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 tubazioni di ghi-

sa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

ART. 73            Zone non servite da fognatura pubblica ed  
                  oggetto di lottizzazione.

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

ART. 74            Isolamento dell'umidità.

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.

ART. 75            Isolamenti fonici e termici.

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento

delle strutture verticali ed orizzontali, contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolazione delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm. e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere tecnicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termo-coibenti. E' fatto obbligo al titolare della concessione edilizia di presentare al Comune una documentazione che dimostri la rispondenza dell'isolamento a quanto previsto dalla Legge 30 aprile 1976, n. 373.

ART. 76 Terrapieni e muri di contenimento.

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 cm. pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi sempre a livello inferiore di almeno 50 cm. dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggioli) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

**ART. 77 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 ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

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

**ART. 78 Locali abitabili o agibili.**

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli

adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio impli-  
canti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari  
delle abitazioni destinati a servizi igienici, dispensa, disim-  
pegno, ingresso, ecc.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abita-  
zione è fissata in mt. 2,70 riducibili a mt. 2,40 per i corridoi  
i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abi-  
tabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10  
per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di  
mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno  
di almeno mq. 14 .

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere  
provvisi di finestra apribile.

Ferma restando l'altezza minima interna di mt. 2,70, l'al-  
loggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie  
minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non  
inferiore a mq. 38 se per due persone.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è  
prescritta l'altezza minima di m. 3.00

**ART. 79 Cucine senza finestre.**

Le cucine devono essere fornite di due condotti prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

**ART. 80 Locali per servizi igienici.**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di w. c., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 3,20;
- b) aereazioni ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,80.
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici. Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per i servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitabile, areato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc. ), deve essere dotata di servizi igienici adeguati anche in depressione.

In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'Uffi-

ciale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti e dotati di antilatrine con lavabi.

In tal caso detti servizi debbono essere areati mediante impianto di areazione forzata edivisi per sesso.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'areazione ed illuminazione dirette, il Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere l'uso di locali igienici in depressione.

**ART. 81**           Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.

Tutte le scale principali dei fabbricati devono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni, e ml. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Per gli edifici collettivi ed uso pubblico valgono eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'areazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, può essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00. eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

#### ART. 82 Corridoi e disimpegni.

I corridoi e disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata di ml. 1,00.

ART. 83                    Locali a piano terra, seminterrati e  
scantinati.

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,10.

Debbono altresì avere soglie sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno. Qualora i locali siano destinati ad attività commerciale l'altezza minima deve essere di ml. 3,00.

ART. 84                    Rifornimento idrico.

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile (proveniente dall'acquedotto comunale) distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante.

Titolo VIII Sistemazione e manutenzione degli spazi esterni.

ART. 85 Marciapiedi - portici - gallerie.

I marciapiedi, i portici e le gallerie colleganti fra loro più aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano o collegano.

La costruzione, pavimentazione ed illuminazione di essi tanto che siano destinate ad essere cedute al Comune quanto se rimangono aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tale possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 27 della citata L.U. n. 1150/1942.

ART. 86 Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche.

Quando le operazioni di cui al 2° comma dell'art. 9 non abbiano carattere occasionale, temporaneo e non ricorrente, ma siano connesse ad attività economiche per le quali lo strumento urbanistico di base preveda zone a destinazione corrispondente, esse possono essere consentite esclusivamente nell'ambito di tali zone.

ART. 87                    Limite di utilizzabilità della superficie edificabile.

Nelle costruzioni di nuovi edifici, il volume consentito dallo strumento urbanistico di base va realizzato impegnando al minimo, con la costruzione, l'area edificabile disponibile.

Tale impegno, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnica, non potrà superare comunque, neppure in sottosuolo, l'indice di copertura imposto .

ART. 88                    Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni

L'area da non impegnare nell'edificazione ai sensi dell'art. precedente deve essere netta dei parcheggi, degli accessi e delle rampe carrabili e deve essere sistemata a verde con piante di medio ed alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma.

Su detta area è consentita la formazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per le attività sportive allo scoperto.

L'area inedificata nell'ambito degli insediamenti produttivi di beni o servizi deve essere sistemata per metà a verde con piante di medio ed alto fusto; per la rimanente metà può essere pavimentata allo scopo di adempiere alle esigenze funzionali dell'impresa ed alle necessità della circolazione e della sosta dei veicoli.

I percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.

Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi pedonali ed eventualmente percorsi ciclabili che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino.

Le recinzioni devono avere altezza non superiore a mt. 3,00 e non devono essere a parete piena per più di 1/3 della loro estensione qualora non ostino motivi di sicurezza, decoro ed igiene.

Il perimetro delle aree di proprietà ricadenti nelle zone residenziali prospicienti aree di pubblica circolazione e comunque visibili da luogo pubblico vanno recintate con cancellate o con muretti di altezza non superiore a cm. 150, in modo da non sottrarre alla vista dei passanti il verde d'arredo.

ART. 89                      Decoro degli spazi.

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

A tal 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 l'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 la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o 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 della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

ART. 90

Alberature.

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

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

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

ART. 91            Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo -  
                         Passi carrai.

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno ml. 2,50 a partire dal filo stradale, la pendenza delle rampe non deve essere superiore al 20%.

Le rampe devono essere costituite in materiale antidrucciolevole 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 ed 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 ml. 3,50 e non superiore a ml. 6,50;
- distanza non inferiore a ml. 8,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a ml. 1,60 da un altro passo carrabile ed a ml. 0,90 dal confine dell'area interessata dall'edificazione.

Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza.

Potrà essere concessopiù 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.

## Titolo IX - COSTRUZIONI AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

## ART. 92 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 alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, 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 ml. 2,00;
- 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 inferiori di ml. 2,10;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di bagni;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc. 15,00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipo-

pologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

ART. 93           Stabilimenti industriali, depositi, magazzini,  
                  autorimesse.

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi subsidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

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

ART. 94           Impianti al servizio dell'agricoltura.

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad  $1/20$  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 concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle dei pozzi, fontane, ecc.

I fabbricati per allevamenti di qualsiasi tipo per locali di ricovero del bestiame e per le attrezzature relative debbono distare non meno di ml. 200;00 dai centri abitati esistenti e previsti.

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

#### ART. 95 Allevamenti zootecnici a carattere industriale.

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali, agli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;

c) non sussista un razionale e funzionale rapporto tra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

ART.96      Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti.

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati o realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.



ufficio tecnico comunale i progetti per l'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto ed attendere il nulla osta dell'ufficio comunale.

**ART. 100** Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco.

E' richiesto il preventivo nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della concessione ad edificare:

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml. 12,00;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiori a mq. 100,00;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a ml.20,00;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 kcal/ora;
- i) edifici a struttura metallica.

**ART. 101 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 a 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 e 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 previsti 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. 102**                    **Uso di gas in contenitore.**

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

**ART. 103**                    **Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco.**

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 100, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

## SEZIONE C - DISPOSIZIONI FINALI

## Titolo I -

ART. 104                   Entrata in vigore del presente regolamento.

Il presente regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune.

ART. 105                   Norme abrogate.

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

ART. 106                   Poteri in deroga.

Il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia e deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento solo per opere di pubblico interesse.

ART. 107                   Contravvenzioni - sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.