



# COMUNE DI ARICCIA

Provincia di Roma

AREA IV SVILUPPO DEL TERRITORIO, EDILIZIA, URBANISTICA

*Piazza San Nicola s.n.c.*

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con Deliberazione di Giunta Regionale Lazio n. 10207 del 17.11.1992  
Affisso all'Albo Pretorio Comunale dal 9.04.1993 al 24.04.1993

# INDICE

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1	Oggetto del regolamento.....	pag. 9
--------	------------------------------	--------

### CAPO II RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ESAME PROGETTI PARERI

Art. 2	Opere soggette a concessione.....	pag. 9
Art. 2 bis	Opere soggette ad autorizzazione .....	pag. 10
Art.3	Lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione .....	pag. 12
Art. 4	Lavori eseguibili d'urgenza .....	pag. 13
Art. 5	Progettisti e costruttori.....	pag. 13
Art. 6	Domande di concessione edilizia	pag. 13
Art. 7	Documentazione a corredo della domanda Progetto e allegati .....	pag. 14
Art. 8	Procedura per la presentazione della domanda .....	pag. 17
Art. 9	Procedura per l'esame dei progetti e pareri	pag. 17

### CAPO III COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

Art. 10	Commissione edilizia Composizione.....	pag. 18
Art. 11	Compiti della Commissione Edilizia .....	pag. 18
Art. 12	Adunanze della Commissione Edilizia.....	pag. 18
Art. 13	Determinazione del Sindaco sulla domanda di autorizzazione.....	pag. 19
Art. 14	Titolare della Concessione Edilizia e variazioni.....	pag. 20

Art. 15	Durata, proroga, annullamento e decadenza della concessione .....	pag. 20
Art. 16	Varianti al progetto .....	pag. 21

#### **CAPO IV ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE**

Art. 17	Inizio lavori .....	pag. 22
Art. 18	Direttore dei lavori e costruttore .....	pag. 22
Art. 19	Responsabilità .....	pag. 23
Art. 20	Ordine di cantiere .....	pag. 23
Art. 21	Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico .....	pag. 23
Art. 22	Visite di controllo: termini e modalità .....	pag. 24
Art. 23	Norme particolari per i cantieri edilizi .....	pag. 25

#### **CAPO V AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ**

Art. 24	Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità .....	pag. 26
Art. 25	Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità .....	pag. 27

#### **TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

Art. 26	Classificazione dei locali .....	pag. 28
Art. 27	Caratteristiche dei locali .....	pag. 29
Art. 28	Impianti speciali .....	pag. 30
Art. 29	Soffitti inclinati .....	pag. 31
Art. 30	Classificazione dei piani .....	pag. 31
Art. 31	Piani seminterrati .....	pag. 31
Art. 32	Sottotetti .....	pag. 31
Art. 33	Parametri edilizi .....	pag. 32

Art. 34	Norme edilizie per le nuove case rurali.....	pag. 39
Art. 35	Isolamento dall'umidità.....	pag. 40
Art. 36	Isolamento termico.....	pag. 40
Art. 37	Fognature.....	pag. 41
Art. 38	Impianti minimi.....	pag. 41
Art. 39	Riferimento idrico e impianto sollevamento acqua.....	pag. 41
Art. 40	Camere oscure, Impianti termici.....	pag. 42
Art. 41	Copertura.....	pag. 42
Art. 42	Pareti divisorie.....	pag. 42
Art. 43	Scale e ascensori.....	pag. 43
Art. 44	Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti.....	pag. 43
Art. 45	Canne fumarie.....	pag. 43
Art. 46	Rinvio a leggi particolari.....	pag. 44
Art. 47	Norme di edilizia antisismica.....	pag. 44
Art. 48	Decoro generale.....	pag. 44
Art. 49	Manutenzione.....	pag. 44
Art. 50	Tabelle stradali e numeri civici.....	pag. 44
Art. 51	Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici.....	pag. 45
Art. 52	Uscite dalle autorimesse e rampe.....	pag. 45
Art. 53	Zoccolature.....	pag. 45
Art. 54	Elementi aggettanti.....	pag. 45
Art. 55	Intercapedini.....	pag. 46
Art. 56	Coperture.....	pag. 46
Art. 57	Recinzioni.....	pag. 46
Art. 58	Mostre - vetrine - insegne .....	pag. 47
Art. 59	Marciapiedi e porticati.....	pag. 47
Art. 60	Zone verdi e parchi.....	pag. 47
Art. 61	Depositi di materiali.....	pag. 47
Art. 62	Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani .....	pag. 47

Art. 63	Cassette per corrispondenza .....	pag. 48
Art. 64	Norme particolari .....	pag. 48
Art. 65	Aree scoperte .....	pag. 48
Art. 66	Parcheggi .....	pag. 48
Art. 67	Protezione dell'ambiente .....	pag. 49
Art. 68	Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.....	pag. 49
Art. 69	Locali per allevamento e ricovero di animali.....	pag. 49
Art. 70	Impianti per lavorazioni insalubri.....	pag. 49

### **TITOLO III - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

Art. 71	Domanda di lottizzazione e documenti a corredo.....	pag. 50
Art. 72	Proposta di convenzione .....	pag. 51
Art. 73	Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria .....	pag. 51
Art. 74	Procedura per la autorizzazione della lottizzazione.....	pag. 52
Art. 75	Validità della autorizzazione per le lottizzazioni.....	pag. 52
Art. 76	Opere di urbanizzazione e di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli .....	pag. 52
Art. 77	Penalità per inadempienza da parte del lottizzante .....	pag. 53
Art. 78	Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione e delle opere di urbanizzazione	pag. 53
Art. 79	Concessioni edilizie nella lottizzazione....	pag. 53
Art. 80	Compilazione d'ufficio per progetti di lottizzazione.....	pag. 53
Art. 81	Deroghe .....	pag. 54

Art. 82	Adeguamento delle costruzioni preesistenti.....	pag. 54
Art. 83	Controlli e repressione abusi.....	pag. 54
Art. 84	Sanzioni.....	pag. 55
Art. 85	Entrata in vigore del Regolamento .....	pag. 56
Art. 86	Opere già autorizzate.....	pag. 56
Art. 87	Occupazioni di suolo pubblico.....	pag. 56
Art. 88	Depositi di materiali nelle zone residenziali	pag. 56
Art. 89	Canne fumarie.....	pag. 57
Art. 90	Antenne Radio e T.V.....	pag. 57
Art. 91	Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc.....	pag. 57
Art. 91bis	Eliminazione delle barriere Architettoniche.....	pag. 57

# **TITOLO I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### CAPO I

#### OGGETTO DEL REGOLAMENTO

##### **Art. 1 - Oggetto del regolamento**

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con la Legge 6 agosto 1967 n. 765, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

### CAPO II

#### RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ESAME PROGETTI PARERI

##### **Art. 2 - Opere soggette a concessione**

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposita concessione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubblico che private:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazione, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;
- i) manufatti costruiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui ai punti a) (quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici), b) e) d) (quando il concessionario non si impegni mediante convenzione, a praticare prezzi vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune), e) f) h) i) del presente articolo.

In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo concessorio sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del consiglio regionale..

### **Art. 2 bis. - Lavori ed opere soggette ad autorizzazione**

Sono soggette a semplice autorizzazione del Sindaco, con la procedura, all'uopo fissata, e previo parere della Commissione edilizia comunale, salvo eventuali altre autorizzazioni, i seguenti lavori ed opere:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali



degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modificazione delle porte interne; apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
  - 2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
  - 3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni sempreché le opere richieste ne comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad es. bagni, cucine, ecc);
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- c) le opere costituenti pertinenze di impianti, tecnologici al servizio di edifici già esistenti perché sottoposti a vincoli di cui alle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939; ossia:
- 1) opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto di ascensori, cantine, autorimesse, private, recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, rampe, ecc;
  - 2) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
  - 3) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti materiali e colori;
  - 4) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;

- 5) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato.
- d) distributori carburanti, con annessi accessori, sempreché non comportino realizzazione di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;
- e) le varianti in corso d'opera di cui al c. 12 dell'art. 15 L. 10/77;
- f) demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee muri di sostegno e rilevati in genere;
- g) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
- h) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- i) le occupazioni di suolo mediante appositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci;
- l) sono soggetti altresì ad autorizzazione:
- 1) gli interventi di manutenzione ordinaria, così come definita nel successivo art. 3 allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1497/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A.

### **Art. 3 - Lavori eseguibili senza concessione od autorizzazione**

Non sono soggette a preventiva autorizzazione le opere seguenti:

- a) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:
- 1) demolizione e ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognatizio, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sempreché non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;

5) rivestimenti e coliriture di prospetti esterni, sempreché eseguiti senza modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori.

Sono altresì non soggette a concessione o autorizzazione:

- b) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- c) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, ecc. sempreché non comportino opere murarie, scavi e rinterrì;
- d) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- e) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

#### **Art. 4 - Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al successivo art. 6.

#### **Art. 5 - Progettisti e costruttori**

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi, e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali.

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

#### **Art. 6 - Domande di concessione edilizia**

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente articolo 2 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio dalla concessione;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la concessione di costruzione.

#### **Art. 7 - Documentazione a corredo della domanda. Progetto e allegati**

Per le opere edilizie a corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente contenente indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici o da altre norme vigenti;
- 2) planimetria quotata delle località in scala non inferiore da 1:500, estesa per un raggio di almeno m. 50 dai confini del lotto riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, le indicazioni relative alle reti di pubblici servizi, e l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
- 3) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto, ove richiesta dall'Amministrazione Comunale;
- 5) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc), le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato. Per le domande di concessione di demolizione debbono essere indicati i dati planovolumetrici aggiornati degli edifici o delle loro parti da demolire;

- 6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani, del sottotetto, e della copertura dell'opera, con la indicazione di:
- destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
  - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
  - ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
  - strutture portanti (c.a., acciaio, murature ecc);
  - nella pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte ecc);
  - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari ecc.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

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

- 7) disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;
- 8) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente, e di progetto. Qualora l'edificio

sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impegnati, e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici.

- 9) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore, ove richiesto dall'Amministrazione Comunale analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;
- 10) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse - (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.) - delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
- 11) rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
- 12) disegni in scala minima 1:100 indicativi: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura gialla le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura gialla quelle demolite e con campitura rossa quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

- 13) relazione illustrativa contenente il computo dei parametri edilizi di cui al successivo art. 33;
- 14) dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessorio al costruendo edificio, a norma dell'art. 6 e 7 della Legge 5 marzo 1963 n. 246;
- 15) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ove richiesto;
- 16) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

I progetti di zone verdi attrezzate di monumenti, di elementi decorativi

o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatte, per quanto è possibile in analogia a quelli edilizi. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Gli elaborati dovranno essere presentati in copie riprodotte piegate secondo il formato UNI, (21x30).

Tutte le tavole di progetto e la realizzazione illustrativa debbono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante e l'appartenenza all'albo professionale.

Per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale è necessaria una quarta copia degli elaborati.

### **Art. 8 - Procedura per la presentazione della domanda**

Le domande di concessione edilizia, corredate dai documenti di cui al precedente art. 7 devono essere presentate all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dopo avere controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

### **Art. 9 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri**

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

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati o di documenti insufficienti o mancanti, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qual-siasi validità.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti di distanze ecc.) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- della Commissione Edilizia per parere di competenza (Vedi D.C.C. n. 50 del 27.09/2006).

## CAPO III

### COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

#### **Art. 10 - Commissione edilizia Composizione**

*(Abrogato dalla D.C.C. n. 50 del 27.09/2006)*

#### **Art. 11 - Compiti della Commissione Edilizia**

*(Abrogato dalla D.C.C. n. 50 del 27.09/2006)*

#### **Art. 12 - Adunanze della Commissione Edilizia**

*(Abrogato dalla D.C.C. n. 50 del 27.09/2006)*



### **Art. 13 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda d'autorizzazione**

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

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco, per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali, locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali, alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.) è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia che il progetto sia tale, tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche", ed in particolare modo nei riguardi della accessibilità e dell'uso fondamentale. Di tale verifica dovrà essere dato atto nel parere della Commissione Edilizia.

Le prescrizioni del precedente comma vanno rispettate possibilmente anche nel caso di costruzione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito di piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero per edifici per i quali siano previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all'impegno del lottizzante alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali con particolare riferimento alle leggi per la salvaguardia di beni paesaggistici ed artistici Legge 1-6-1939 n. 1089 e 29-6-1939 n. 1497 o regolamentazioni comunali, provinciali o statali devono essere esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni. Prima del rilascio della concessione.

Il rilascio della concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevute attestanti all'avvenuto pagamento delle quote a favore delle Casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze;
- ricevuta dell'avvenuta denuncia alla Prefettura delle opere in cemento armato.

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

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

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

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

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

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

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

#### **Art. 14 - Titolare della concessione edilizia e variazioni**

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

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della licenza possono chiedere la variazione dell'intestazione della licenza ed il Sindaco, una volta accertatane la legittimità provvede alla relativa variazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

#### **Art. 15 - Durata, proroga, annullamento e decadenza della concessione**

La concessione ha la durata di mesi 12.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Con provvedimento motivato, il Concessionario potrà presentare istanza diretta ad ottenere la proroga del termine di ultimazione dei lavori per fatti intervenuti a ritardare o impedire l'ultimazione degli stessi, purché detti fatti siano estranei alla volontà del concessionario medesimo.

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

In tutti gli altri casi, per le parti non completate o non eseguite devono essere richieste nuove concessioni che dovranno essere sottoposte a nuovo contributo concessorio nella misura posta dalle tabelle parametriche in vigore con riferimento alle superfici e cubature non realizzate nel rispetto delle previsioni urbanistiche vigenti al momento del nuovo rilascio.

La concessione decade quando i lavori non sono stati iniziati entro un anno dal rilascio della stessa; ovvero non iniziati in caso di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche in contrasto.

Un ulteriore caso di decadenza è previsto in caso di sopravvenienza di nuove previsioni urbanistiche in contrasto quando i lavori non sono ultimati entro il termine improrogabile di tre anni dall'inizio degli stessi.

La concessione può essere inoltre annullata quando risulti che la stessa sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato reale dei luoghi o dell'opera.

In caso di abbandono o di non assunzione della direzione lavori da parte del professionista designato dal titolare della concessione, o quando nei modi di esecuzione dei lavori detto titolare contravvenga a disposizioni generali o di regolamento, i lavori potranno essere sospesi sino alla eliminazione del contrasto rilevato.

Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore a mesi 12 (dodici).

### **Art. 16 - Varianti al progetto**

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

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

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso di opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

# CAPO IV

## ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

### **Art. 17 - Inizio dei lavori**

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il **privato** potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al comma 1 vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

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

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

### **Art. 18 - Direttore dei lavori e costruttore**

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

### **Art. 19 - Responsabilità**

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di costruzione.

### **Art. 20 - Ordine di cantiere**

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità comunale e statale.

### **Art. 21 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata prevista dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

## **Art. 22 - Visite di controllo: termini e modalità**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e 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.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto, al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

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 edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella edilizia.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il Tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari

per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cure e spese dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza delle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

### **Art. 23 - Norme particolari per i cantieri edilizi**

Si richiamano espressamente:

le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, di combustibili e dei macchinari;

le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

# CAPOV

## AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

### **Art. 24 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità**

Per gli edifici nuovi o trasformativi destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali etc, è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni tra-sgressione è punita ai sensi di legge.

"Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli artt. 27 e 28 della legge 30-3-1971, n. 118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con D.P.R. 27-4-1978, n. 384, nonché dalle leggi regionali n. 62/74 e n. 72/75 art. 4, per tutti gli edifici e, in particolare, per quelli pubblici o d'interesse pubblico, dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette 'Barriere architettoniche'".

Allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto concerne le attrezzature di edifici ad uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, etc.) dovranno essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tener conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19-6-1968 che precisa le "Norme per assicurare l'utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale", nonché delle circolari regionali n. 3907/LL.PP. e n. 5844/URB del 15-12-1977.

Pertanto, il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto sopra prescritto".

Il testo dell'articolo deve intendersi inoltre integrato dalla precisazione che la dichiarazione di abitabilità o agibilità è, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario che dovrà essere uguale a quella dei piani sottostanti anche per gli eventuali locali sottotetti abitabili".



## **Art. 25 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità**

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

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficio Sanitario.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'Ufficio tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite: l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concessione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

## TITOLO II

# PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

### **Art. 26 - Classificazione dei locali**

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

- A. 1 - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici, di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
- A. 2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi controlli, vendite;
  - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

- S. 1 - Servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale collettiva nei complessi scolastici e di lavoro.
- S. 2 - a) scale che collegano più di due piani;  
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di

- superficie o 8 metri di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia, stenditoi e legnaie.

- S. 3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
  - c) vani scala colleganti solo due piani;
  - d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

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

### **Art. 27 - Caratteristiche dei locali**

Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2,10;
- superfici mq. 9,00 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 30);
- cubiche mc. 27,00.

L'altezza minima dei locali di categoria A.1, senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,80 netta, per la categoria A.2 deve essere pari ad almeno metri 3,50.

I locali di categoria S. possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equilibrati a cavedi, salve le eccezioni centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,40.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,30, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2.50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal programma di fabbricazione di categoria A.

I locali di Cat S. 1 non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A. se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di cat. S.1 ed S2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13 La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50.

### **Art. 28 - Impianti speciali**

Nei casi di adozione di impianti di aereazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficio Sanitario, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di Categoria S. aperte, in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. - Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

### **Art. 29 - Soffitti inclinati**

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m. 2.00 per i locali di Cat.A.

### **Art. 30 - Classificazione dei piani**

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat. A.1, A.2, ed S.1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat S.2 o S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A. le A. 2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

### **Art. 31 - Piani seminterrati**

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. A. 2 purché: l'altezza netta sia non inferiore a m. 3,00, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

### **Art. 32 - Sottotetti**

I vani sotto le falde di tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti in m. 2,00, lucernari di illuminazione, di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai m. 2,80 e che eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0,50, siano inaccessibili.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani - comando ascensori - lavanderie - stenditoi), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

### **Art. 33 - Parametri edilizi**

#### **- Superficie territoriale**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare o destinate, comprese, nel suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate dal piano alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali), ed ai parcheggi o piazze d'interesse urbano esistenti perimetralmente all'area e al lordo di quelle esistenti e/o previste dal piano internamente ad essa.

#### **- Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria. La superficie fondiaria può essere realizzata in lotti di dimensione secondo la minima unità di intervento.

#### **- Densità di popolazione territoriale**

È il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

#### **- Densità di popolazione fondiaria**

È il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie fondiaria interessata dall'insediamento.

## **1. - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE**

È il rapporto (mc/mq) fra 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 di 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. DESTINAZIONE 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 FABBRICABILITÀ FONDIARIA**

È il rapporto (mc/mq.) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

## **8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO**

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

## **9. INDICE DI COPERTURA**

È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti 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 urbanistico 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%. La altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra, definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio, alla linea di copertura, definita dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, o, se questo ha una pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, la altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra 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, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni più vicine.

## **11. VOLUME**

É quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati 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 intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi dell'art. 31.

### **13.14 - DISTACCO FRA GLI EDIFICI**

É la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurati nei punti di massima sporgenza.

É stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio con prospicienti spazi interni.

### **15.16 - DISTACCO DAI CONFINI**

É la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.



É stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

#### **15.16 bis DISTACCO DAL FILO STRADALE**

É la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali. All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e d'impianto urbanistico di ogni singola zona. All'esterno dei centri edificati non deve, comunque, essere inferiore a quella disposta dal D.I. n. 1404/1968, al fine di garantire la visibilità degli adempimenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

#### **17. ACCESSORI**

Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale; essi comunque non potranno mai invadere i distacchi minimi prescritti. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

#### **18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI**

É la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

#### **19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) *AMPIO CORTILE* - Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25,00.
- b) *PATIO* - Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.
- c) *CORTILE* - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 3,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- d) *CHIOSTRINA* - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 2,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

## **20. INDICE DI PIANTUMAZIONE**

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

## **21. SUPERFICI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della Legge n. 10/1977, e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge n. 865/1971 le classificazioni delle superfici per le opere di urbanizzazione è come così appresso indicato.

## **22. SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Comprende le aree destinate a:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;
- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- d) centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati di quartiere;
- f) impianti sportivi di quartiere.;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere.

## **23. SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECON- DARIA:**

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e relative attrezzature;
- c) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- d) centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati di quartiere;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere.

## **24. VOLUMI TECNICI**

Sono da considerare "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti

tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio: (l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistico vigenti.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

## **25. INDICE MASSIMO DI COPERTURA E SUPERFICIE COPRIBILE**

È il rapporto tra la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e pensiline.

## **26. BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Sono considerate "barriere architettoniche" gli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si riscontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezze di ambiente (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc...).

## **DEFINIZIONI**

**1) Costruzione** - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

- 2) **Fronte** - Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.
- 3) **Ricostruzione** - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.
- 4) **Ampliamento** - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 5) **Sopraelevazione** - Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
  
- 6) **Ristrutturazione edilizia** - Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- 7) **Ristrutturazione urbanistica** - Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- 8) **Restauro e risanamento conservativo** - Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.
- 9) **Manutenzione ordinaria** - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**10) Manutenzione straordinaria** - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

**11) Disposizione planovolumetrica, degli edifici** - La "disposizione planovolumetrica degli edifici", che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G. non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estese a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base". Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

#### **Art. 34 - Norme edilizie per le nuove case rurali**

Le case rurali dovranno essere costruite, di regola, nelle zone più elevate del podere e in ogni caso in modo da evitare l'addossamento delle murature sporgenti.

Il pavimento dovrà essere sopraelevato di cm 30 almeno, rispetto al piano di campagna e a quello del cortile e di cm 60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua; i locali di abitazione dovranno avere cubature non inferiore a mc. 30, altezza non inferiore a mt. 3,00.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di acqua di condotta o di pozzo costruito secondo le norme igieniche vigenti; ogni abitazione dovrà essere provvista di latrina propria accessibile da apposito locale di disimpegno

e mai in diretta comunicazione con locali di abitazione, areata e illuminata direttamente dall'esterno.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed altri simili, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m 10, oltre le distanze fissate dal D.M. 11V 1968 a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m 3,00. Le stalle debbono avere una cubatura non minore di mc. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed areate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. 1-12-1930 n. 1862 modificato dalle Leggi 25 VI 1931 n. 925 nonché degli art. 233 e segg. del T.U. della Legge Sanitaria del 2 VII 1934 n. 1265. Tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno m 30,00.

### **Art. 35 - Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A.1 ed S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto e il pavimento. Per i locali di Cat. A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm sul piano di campagna oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 29.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di Cat. A.1 ed S.1 costruiti su vespai devono essere isolati con strato impermeabile.

### **Art. 36 - Isolamento termico**

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della cat. A ed S. 1, devono avere una coibenza pari

almeno ad un muro di mattoni pieni di due teste, intonacato da ambo le pareti ( $K = 1.4$ ).

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di una testa intonacato da ambo le parti ( $K = 2.2$ ).

### **Art. 37 - Fognature**

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi, (non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad 1 mi dal perimetro dell'edificio e 10 mi da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

### **Art. 38 - Impianti minimi**

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica. È prescritta almeno una canna fumaria.

In uffici, negozi, laboratori, ecc, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

I WC inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

### **Art. 39 - Riferimento idrico e impianto sollevamento acqua**

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.

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

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Per l'esercizio degli impianti di sollevamento acqua (autoclave) è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di rievocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

#### **Art. 40 - Camere oscure Impianti termici**

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico (Legge 13 VII 1966 n. 615) ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

#### **Art. 41 - Copertura**

Gli edifici di altezza superiore a metri 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc. devono essere in cemento armato, di almeno 4 cm di spessore.

#### **Art. 42 - Pareti divisorie**

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



### **Art. 43 - Scale e ascensori**

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per le scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1.10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore a metri 14.

### **Art. 44 - Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti**

Ogni scala, in edificio superiore a metri 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 400 mq di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

### **Art. 45 - Canne fumarie**

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

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

#### **Art. 46 - Rinvio a leggi particolari**

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

#### **Art. 47 - Norme di edilizia antisismica**

In relazione al disposto dell'art. 2 della Legge 25 novembre n. 1684, nella esecuzione dei lavori edilizi, è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute nell'art. 4 della legge stessa.

#### **Art. 48 - Decoro generale**

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni, i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi d'illuminazione stradale antenne Radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costruire disturbo, e confusione visiva.

#### **Art. 49 - Manutenzione**

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

#### **Art. 50 - Tabelle stradali e numeri civici**

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

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

#### **Art. 51 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici**

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse ha diritto di collocare o fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

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

#### **Art. 52 - Uscite dalle autorimesse e rampe**

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10.00 mt, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, paro ad almeno m 3.50 di lunghezza.

#### **Art. 53 - Zoccolature**

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

#### **Art. 54 - Elementi aggettanti**

Nessun oggetto superiore a 10 cm può essere ammesso sotto la quota di mi 3.50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effetti-

va di m 4,00 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre m 1,20 e purché non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di m 4,50.

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a m 3,00 dal confine.

### **Art. 55 - Intercapedini**

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 18.

### **Art. 56 - Coperture**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni progetto mediante il coordinamento di diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

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

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di metri 2.00.

### **Art. 57 - Recinzioni**

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonate all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non debbono superare cm 60 della quota stradale.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

### **Art. 58 - Mostre - vetrine - insegne**

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

### **Art 59 - Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parametri, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivelli maggiore di cm 50.

### **Art. 60 - Zone verdi e parchi**

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

### **Art. 61 - Depositi di materiali**

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

### **Art. 62 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente dall'esterno.

### **Art. 63 - Casette per corrispondenza**

Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

### **Art. 64 - Norme particolari**

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

E consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

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

### **Art. 65 - Aree scoperte**

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate a attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

### **Art. 66 - Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

### **Art. 67 - Protezione dell'ambiente**

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico e artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali o secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

### **Art. 68 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari**

Edifici scolastici, alberghi collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

### **Art. 69 - Locali per allevamento e ricovero di animali**

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi Sanitarie ed alle previsioni delle norme tecniche del programma di fabbricazione, e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

### **Art. 70 - Impianti per lavorazioni insalubri**

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

## TITOLO III

# LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

### **Art. 71 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo**

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

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) Schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle assenze arboree da impiantare nelle ree verdi, ecc;
- 8) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) Estratto e certificato catastale, dei terreni inclusi nella lottizzazione;



- 10) Planimetria su base catastale, in scala 1:2.000 riportante i limiti delle proprietà nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal Programma di fabbricazione;
- 11) Proposta di convenzione.

Documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

### **Art. 72 - Proposta di convenzione**

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'Art. 4 legge 29 settembre 1964, n. 847 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) al termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e se richiesta dal Comune quelle di urbanizzazione secondaria a quelle per l'allacciamento a pubblici servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 80 del presente regolamento.

### **Art. 73 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria**

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire in

luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

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

#### **Art. 74 - Procedura per la autorizzazione della lottizzazione**

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione proposta presente delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal Piano Regolatore, respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte del Comitato di Controllo il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta della Regione a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto "nulla osta" nonché l'approvazione della deliberazione consiliare a norma dell'art. 41 octies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si procede alla stipulazione della convenzione che, una volta resa esecutiva, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

#### **Art. 75 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni**

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

#### **Art. 76 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni Controlli**

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quali delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della

zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. 2 del presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dall'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

#### **Art. 77 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante**

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

#### **Art. 78 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione**

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

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

#### **Art. 79 - Concessioni edilizie nella lottizzazione**

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

#### **Art. 80 - Compilazione d'ufficio per progetti di lottizzazione**

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli

interessati, se lo accettino e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendono attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 71 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del vigente strumento urbanistico.

### **Art. 81 - Deroghe**

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modificazioni.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto all'art. 11 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

### **Art. 82 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

### **Art. 83 - Controlli e repressione abusi**

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

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle pre-

scrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la stessa rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

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

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

#### **Art. 84 - Sanzioni**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383.

La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265.

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

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

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la concessione di costruire o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione

pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della concessione.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la concessione o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi dell'art. A1/ter della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

### **Art. 85 - Entrata in vigore del Regolamento**

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

### **Art. 86 - Opere già autorizzate**

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

### **Art. 87 - Occupazioni di suolo pubblico**

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

### **Art. 88 - Depositi di materiali nelle zone residenziali**

I depositi di materiale accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nel fasce di rispetto delle viabilità, devono essere eliminate entro il termine di 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

### **Art. 89 - Canne fumarie**

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

### **Art. 90 - Antenne Radio e T.V.**

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

### **Art. 91 - Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc.**

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 64, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

### **Art. 91bis - Eliminazione delle barriere architettoniche**

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli artt. 27 e 28 della legge 30-3-1971, n. 118 e dal Regolamento di Attuazione della medesima approvato con D.P.R. 27-4-1978, n. 384, nonché dalle leggi regionali n. 62/74 e n. 72/75, art. 4, per tutti gli edifici e, in particolare, per quelli pubblici o di interesse pubblico, dovranno essere usati particolari accorgimenti nelle progettazioni onde evitare le cosiddette "barriere architettoniche".

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici d'uso pubblico, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19-6-1958 che precisa le "norme per assicurare l'utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generali", nonché nelle circolari regionali n. 3907/LL.PP. e n. 5844/URB. del 12-12-1977".