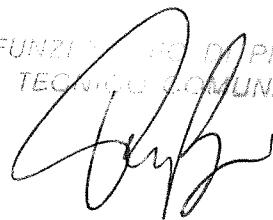


Comune di  
Collesalvetti  
Provincia di Livorno

# Regolamento Edilizio

Dicembre 1988

"IL FUNZIONAMENTO DI PROGRAMMA  
TECNICO COMUNALE"



IL SINDACO  
*infante*

## **INDICE DI REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI**

art. 1 - Oggetto e struttura del regolamento edilizio

### **PARTE SECONDA NORME GENERALI**

art. 2 - Commissione edilizia

art. 3 - Attribuzioni e compiti della Commissione edilizia

art. 4 - Procedure per le adunanze della Commissione edilizia

### **PARTE TERZA NORME PROCEDURALI**

#### **TITOLO I - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI**

art. 5 - Opere soggette a concessione

art. 6 - Opere soggette ad autorizzazione

art. 7 - Opere soggette a comunicazione

art. 8 - Interventi ammissibili con procedure di urgenza

#### **TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA**

art. 9 - Attuazione degli interventi diretti

art. 10 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

#### **TITOLO III - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO, RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE**

art. 11 - Caratteristiche dell'atto di concessione e autorizzazione

art. 12 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione. Impugnativa

art. 13 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione

art. 14 - Deroghe

art. 15 - Titolarità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione

art. 16 - Validità e decadenzza della concessione edilizia e dell'autorizzazione

art. 17 - Varianti al progetto e varianti in corso d'opera

art. 18 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore

P A R T E       P R I M A  
DISPOSIZIONI      GENERALI

---

P A R T E        S E C O N D A

NORME        GENERALI

---

**OGGETTO**

**Art. 1 - Oggetto e struttura del regolamento edilizio.**

Il presente regolamento disciplina ogni attività che comporta la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla L.R. toscana n. 10 del 19.2.1979.

I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il presente regolamento contiene:

- a) Disposizioni obbligatorie desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale.
- b) Disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 2 - Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per i problemi di gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

La Commissione Edilizia è formata da:

- 1 - il Sindaco che la presiede;
- 2 - l'Assessore competente che la presiede in assenza del Sindaco;
- 3 - il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 4 - il Funzionario medico della U.S.L. addetto alle questioni dell'igiene, della sanità del territorio e degli abitanti;
- 5 - un ingegnere;
- 6 - un architetto;
- 7 - un geologo;
- 8 - un geometra;
- 9 - n. 2 rappresentanti nominati dal Consiglio Comunale di cui uno proposto dalla minoranza.

Un tecnico comunale relatore e senza diritto di voto, anche con funzioni di segretario del C.E., partecipa ai lavori della stessa.

I componenti di cui ai punti 1,2,3,4, sono membri di diritto; quelli di cui ai punti 5,6,7,8,9, sono nominati dal Consiglio Comunale con votazioni a scrutinio segreto e sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.

Il Sindaco, acquisiti i risultati delle votazione, nomina la C.E.

In caso di rinuncia o dimissione di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito con la stessa procedura della nomina del rinunciatario o dimissionario.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.

I membri eletti restano in carica 3 anni: saranno rieleggibili dopo almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato, con eccezione dei componenti nominati dal Consiglio Comunale.

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

I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 3 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere pareri

- 1) sulle domande di concessione edilizia;
- 2) sui piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
- 3) sulla revoca, annullamento e varianti delle stesse concessioni edilizie già concesse.

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti per il Sindaco.

Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguito di decadenza di una precedente concessione, sia per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.

Il parere della Commissione riguarda:

- la conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;
- il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, il suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali;
- sulla revoca o sull'annullamento di concessioni e di autorizzazioni edilizie.

Le autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e, su richiesta di quest'ultimo, del funzionario medico della U.S.L..

E' fatta salva la facoltà del Sindaco di sottoporre domande di autorizzazione all'esame della Commissione Edilizia.

\*\*\*

## TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

- art. 19 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello
- art. 20 - Organizzazione del cantiere
- art. 21 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico
- art. 22 - Rinvenimenti e scoperte
- art. 23 - Visite di collaudo e sanzioni
- art. 24 - Inizio ed ultimazione dei lavori
- art. 25 - Collaudo
- art. 26 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e agibilità
- art. 27 - Domanda di abitabilità ed agibilità: documenti a corredo

## PARTE QUARTA NORME TECNOLOGICHE

### TITOLO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

- art. 28 - salubrità del terreno
- art. 29 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza
- art. 30 - requisiti di carattere tecnico
- art. 31 - Requisiti di carattere acustico
- art. 32 - Requisiti illuminotecnici
- art. 33 - Requisiti relativi all'aerazione e dimensionamento dei locali
- art. 34 - Obbligo di manutenzione
- art. 35 - Requisiti relativi alla sicurezza
- art. 36 - Edifici pericolanti
- art. 37 - Demolizioni
- art. 38 - Recinzioni tra privati
- art. 39 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte
- art. 40 - Numeri civici
- art. 41 - Passi carrabili
- art. 42 - Locali per allevamento e ricovero di animali

### TITOLO II - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

- art. 43 - Rifornimento idrico
- art. 44 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili
- art. 45 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
- art. 46 - Procedure per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue di cui agli artt. 44 e 45
- art. 47 - Impianto di smaltimento delle acque piovane
- art. 48 - Impianti igienici
- art. 49 - Impianti di aerazione
- art. 50 - Impianti di smaltimento delle acque luride

- art. 51 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche di tipo Imhoff e degli impianti di depurazione delle acque luride
- art. 52 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi
- art. 53 - Centrali termiche

## PARTE QUINTA DEFINIZIONI URBANISTICHE

- art. 54 - Volume
- art. 55 - Volumi tecnici
- art. 56 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)
- art. 57 - Superficie coperta (Sc)
- art. 58 - Rapporto di copertura (Rc)
- art. 59 - Indice di fabbricabilità fondiario
- art. 60 - Indice di fabbricabilità territoriale
- art. 61 - Altezza degli edifici (H)
- art. 62 - Distanza dalle strade
- art. 63 - Distanza tra i fabbricati
- art. 64 - Distanza minima dai confini

## PARTE SESTA STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

- art. 65 - Interventi soggetti a lottizzazione
- art. 66 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio
- art. 67 - Domanda di lottizzazione
- art. 68 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni
- art. 69 - procedura di approvazione
- art. 70 - Convenzione di lottizzazione
- art. 71 - Opere di urbanizzazione
- art. 72 - Il piano di recupero d'iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti
- art. 73 - Piano di recupero
- art. 74 - Domanda di approvazione del piano di recupero d'iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo
- art. 75 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero
- art. 76 - Rimborso di spese
- art. 77 - Sanzioni

OGGETTO

Art. 4 - Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è convocata, in seduta pubblica, presso il Palazzo Comunale, con frequenza almeno mensile, dal Presidente.

La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente o l'Assessore competente.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale quello del Presidente, tutti i membri devono, sia pure in sintesi, motivare il proprio voto.

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa, la Commissione Edilizia può sentire a chiarimento i tecnici che hanno firmato i progetti oggetto di esame.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento sul verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia, possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Edilizia.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso da ciascuno dei membri presenti e il nominativo, degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrario, astenuti) e le motivazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario della Commissione e dai commissari presenti alla seduta.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato in forma sintetica dall'Ufficio competente sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del ..... con parere ...."; il tutto deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

Il parere della Commissione Edilizia è comunicato agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni necessari per il completamento della pratica; l'inizio dei lavori è comunque subordinato al ritiro della concessione.

\*\*\*

P A R T E        T E R Z A

NORME        PROCEDURALI

---

## TITOLO I - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

### OGGETTO

Art. 5 - Opere soggette a concessione.

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla concessione da parte del Sindaco.

In particolare sono soggette a concessione edilizia (onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi e/o disposizioni comunali) le seguenti opere:

- 1) nuove costruzioni, demolizioni;
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla L. 457 del 5.8.1978 e all'allegato della L.R. Toscana n. 59 del 21.5.80, quali:
  - interventi di ristrutturazione edilizia;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica (fatta salva la necessità di preliminari piani di recupero e/o di lottizzazioni convenzionata, P.E.E.P., P.P. etc);
- 3) modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti, che non rientrino nelle facoltà concesse dalle leggi nazionali e regionali;
- 4) opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- 5) opere di urbanizzazione secondaria;
- 6) opere di edilizia funeraria;
- 7) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- 8) case e strutture mobili collocate stabilmente.
- 9) chioschi in genere.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 6 - Opere soggette ad autorizzazione.**

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui al successivo art.13 del presente regolamento edilizio, le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria (art.31 L.457 del 5.8.1978 e L.R. n. 59 del 21.5.1980);
- b) gli interventi manutentivi di carattere straordinario che sono definiti negli specifici strumenti urbanistici;
- c) gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque: sono fatte salve le norme più restrittive per le categorie di lavori previste agli altri punti del presente articolo;
- d) gli interventi di restauro e risanamento conservativo: per gli interventi più consistenti o per i manufatti di maggiore pregio il Sindaco, anche a seguito di motivato parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà richiedere una documentazione più precisa dei lavori da eseguire e controlli di merito uguali a quelli che sono richiesti per le concessioni edilizie;
- e) gli interventi di rimozione o la modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano;
- f) sono altresì soggette ad autorizzazione, a condizione che siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalla L. 1.6.1939 n. 1039 e L. 29.6.1939 n. 1497, le seguenti opere:
  - impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti,
  - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
  - le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Le opere di fognatura e depurazione civile ed industriale, di cui al presente punto, saranno definite con apposita delibera del Consiglio Comunale.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 7 - Opere soggette a comunicazione.**

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione ma a semplice comunicazione al Sindaco:

- gli interventi di manutenzione ordinaria (definiti dall'art. 31 della L. n. 457 del 5.8.1978, dalle normative regionali di cui alla legge 21.5.1980 n. 59, e dalle specifiche articolezioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti, se più restrittive);
- le opere di cui all'art. 26 della L. n. 47 del 28.2.1985.

L'esecutore dovrà dichiarare il tipo e l'entità di questi interventi, comunicando per scritto al Sindaco, l'inizio delle opere.

Dovrà inoltre essere richiesto all'A.C. il permesso per l'eventuale occupazione.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 8 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza.**

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziata senza domanda preventiva le opere strettamente necessarie da eseguirsi, quando siano motivate da improrogabile necessità di sicurezza ed incolumità pubblica e privata.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda: entro 24 ore deve esserne data però comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 5 giorni dall'inizio degli stessi.

\*\*\*

## TITOLO II - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

### OGGETTO

Art. 9 - Attuazione degli interventi diretti.

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (salvo le disposizioni diverse o più restrittive), relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di Piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale; fatte salve, inoltre, le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni, sono le seguenti:

- La comunicazione:  
per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera.
- L'autorizzazione:  
per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco, salvo quelli di cui al comma successivo, deve essere presentata una domanda. La domanda, in carta legale, dovrà essere indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste, con l'indicazione dei materiali impiegati.
- L'autorizzazione al restauro conservativo:  
gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione alle opere di restauro conservativo sono gli stessi specificati dalle norme comunali per la richiesta di concessione; a questi deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.
- La concessione:  
gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli di seguito specificati.  
La domanda di concessione edilizia dovrà essere compilata su appositi modelli e dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'Albo Professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi. Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.  
Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.  
La domanda di concessione edilizia deve essere corredata

dagli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intendono realizzare.

Il contenuto dei seguenti elaborati è definito come segue:

1. Estratto dello strumento urbanistico vigente, con evidenziata l'area di intervento.
2. Estratto autentico della mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non inferiore a sei mesi.
3. Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500, in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto di 1:200, in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:
  - stato di fatto delle proprietà confinanti, considerate nella loro interezza, per una fascia minima di 20 mt., con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte, le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo.
  - Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante.
  - Planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e di particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche e, in loro mancanza, le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto.
  - Con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi, che l'edificazione deve mantenere, da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti ecc.
4. Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati dall'intervento almeno in scala 1:100, comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà.  
Per gli edifici costruiti anteriormente al 1942 occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:
  - l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
  - la tipologia edilizia;
  - le caratteristiche costruttive ( strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte ecc.);
  - materiali impiegati;
  - eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
  - stato di conservazione.Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive che oltre ai citati elaborati

sia realizzato il rilievo in scala 1:50 ed a questo si aggiunga una relazione storica illustrativa necessaria a giustificare le scelte tecniche ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.

5. Documentazione fotografica, con positive a colori formato minimo 13x18, estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.
6. Computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.
7. Disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:
  - destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - dimensioni delle aperture;
  - ubicazione dei servizi igienici;
  - ubicazione di canne fumarie e canne di aereazione forzata;
  - ubicazione di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
  - gli ingombri di volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
  - ubicazione degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condotte interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
  - strade e parcheggi (coperti e/o scoperti);
  - sistemazione delle aree scoperte compreso le recinzioni ed ingressi;
  - materiali del manto di copertura; ubicazione, estensione e tipo dei lucernari.

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 l'opera progettata sia comunicante con gli altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici.

8. Disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno 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 aggrottanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.

9. Disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.
10. Eventuali disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti, con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi ecc.
11. In caso di opere complesse, edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc., delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione, atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico.
12. In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo = demolizione, rosso = nuove strutture), le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.
13. I disegni saranno presentati normalmente in 4 copie su fondo bianco, piegate in formato UNI 21x29,7, con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmato dal proprietario o dai proprietari e dal progettista, il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale.
14. La relazione (che può anche essere eseguita su modulo stampato, appositamente predisposto) sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di Piano vigenti.  
La relazione deve anche specificare, se del caso, il rispetto dei requisiti tecnici necessari per l'ottenimento di determinati finanziamenti stabiliti dalle leggi vigenti.  
Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.

Sempre per le attività produttive vanno specificati:

- intensità dei rumori prodotti;
- qualità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.

15. La relazione geologica geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo Professionale.
16. La documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico deve essere redatta e presentata in conformità al disposto della legge 373/1976 e relativo D.P.R. 1052/1977 G.U. 6.2.1978; essa deve essere firmata, oltre che dal committente, anche dal progettista degli impianti.

Eventuale richiesta di un parere preventivo, deve essere corredata di una documentazione adeguata alle caratteristiche dell'intervento richiesto e comunque dovrà essere corredata da un planivolumetrico e dagli elaborati di cui ai punti: 1, 2, 3.

E' fatta salva la facoltà del Comune di richiedere qualsiasi altra documentazione integrativa quale ad esempio: assenso degli enti erogatori di servizi quali E.N.E.L., S.I.P., Azienda Acqua, Gas ecc..

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 10 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti.**

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente articolo devono essere presentate all'Ufficio Protocollo del Comune che a richiesta ne rilascia ricevuta.

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande: se si riscontrano incompletezze nella documentazione prodotta il parere può essere condizionato a specifiche richieste. In tale caso il Sindaco comunicherà le manchevolezze richieste, assegnando un termine per l'integrazione, trascorso il quale la pratica verrà archiviata.

Conclusa l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale il Sindaco richiede contestualmente:

- 1 - il parere della Commissione Edilizia;
- 2 - il parere del Funzionario medico della U.S.L., di conformità alla normativa igienico-sanitaria vigente. Il predetto parere è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, interessanti impianti o servizi igienico-sanitari od opere che modificano elementi distributivi.

Il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande, entro i termini stabiliti dalle leggi vigenti.

In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto da tutti i nulla osta, visti, autorizzazioni previsti dalle normative vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

\*\*\*

TITOLO III - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO, RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE.

OGGETTO

Art. 11 - Caratteristiche dell'atto di concessione ed autorizzazione.

Il documento con il quale il Sindaco rilascia la concessione od autorizzazione all'esecuzione delle opere deve contenere:

- 1 - le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione.
- 2 - la descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione od autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.  
Una copia di questi elaborati, vistata dal Sindaco, deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 3 - l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento.
- 4 - gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione.
- 5 - gli estremi delle delibere consiliari con le quali sono state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 6 - gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi ed enti esterni all'Amministrazione Comunale.
- 7 - la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori e la data entro la quale debbono essere ultimati.
- 8 - l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione.
- 9 - l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà altresì il relativo computo metrico estimativo.
- 10 - la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
- 11 - ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione.

nazionale e regionale vigente e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.  
12 - al momento del ritiro della concessione edilizia vanno consegnate le copie delle ricevute attestanti il pagamento dei contributi di legge.

Il rilascio delle concessioni convenzionate è disciplinato dalle N.T.A. del P.R.G. previa l'approvazione del Consiglio Comunale.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 12 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione. Impugnativa.

Acquisiti i pareri interni ed esterni, ed espletata la verifica della Commissione Edilizia, il Sindaco decide sulla domanda, rilasciando o negando la concessione.

Tale determinazione è notificata all'interessato entro i termini di tempo previsti dalle disposizioni di legge vigenti.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

In tale avviso sono specificati il nome del titolare ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Tecnici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della medesima.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 15 - Titolarità della concessione edilizia e/o  
dell'autorizzazione.**

La concessione è rilasciata, ai sensi dell'art. 4 della  
L. 27.1.1977 n. 10, al proprietario dell'area e/o dei  
manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile agli eventi causa ed è  
irrevocabile.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche  
per le autorizzazioni.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 16 - Validità e decadenza della concessione edilizia e dell'autorizzazione.**

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

La proroga può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano riconosciuti con determinazione del Sindaco e previa istruttoria dell'Ufficio.

Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi; nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui erogazione sia prevista in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati: in queste condizioni il termine di tre anni per il completamento delle opere non è derogabile.

Il mancato rispetto del termine fissato in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche per le autorizzazioni.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 17 - Varianti al progetto.**

Varianti al progetto diverse da quelle previste dall'art. 15 della Legge n. 47/85 possono essere presentate dagli interessati e sono soggette alla procedura di approvazione prevista per le domande di concessione e/o autorizzazione contenute nel presente regolamento.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 18 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore.**

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti, iscritti ai rispettivi Albi Professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il titolare della concessione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

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 e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

\*\*\*

## TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI.

### OGGETTO

Art. 19 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello.

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, dove richiedere ai sensi dell'art. 33 della L. 1150/42 l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tale infrastrutture.

— L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico e firmato dal titolare della concessione e dal rappresentante dell'Ufficio Tecnico Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita, entro il termine di 15 giorni dalla data della richiesta, da parte dei tecnici comunali, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non dalle inosservanze di progetto.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 20 - Organizzazione del cantiere.

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche o private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al D.P.R. 24.4.1955 n. 547.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale.

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile dall'esterno di superficie non inferiore a mq. 1, con l'indicazione:

- a) il nome ed il cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- b) il nome, il cognome ed il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
- c) il nome, il cognome dell'assuntore o la denominazione o ragione sociale della Ditta esecutrice dei lavori;
- d) la data ed il numero della concessione;
- e) la destinazione d'uso e le unità immobiliari previste;
- f) la data di inizio e di ultimazione dei lavori come stabilito nella concessione;
- g) il nome del calcolatore eventuale, delle opere in cemento armato;
- h) estremi di deposito presso il Genio Civile.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- i. Concessione edilizia firmata e relativi elaborati di progetto.

2. Per opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile.
3. Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori.
4. Progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico (L. 373/1976, D.P.R. 1052/1977).
5. Progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente.
6. Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 21 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico.

Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione, autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti Uffici della Amministrazione Comunale.

Dovrà inoltre essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei Vigili comunitali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe dell'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

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

- a) piantare pali;
- b) immettere o restaurare condutture nel sottosuolo;
- c) costruire fogne.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione da effettuarsi presso l'Economia comunale.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione è eseguito dal titolare stesso, sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Qualora il titolare dell'autorizzazione non preveda l'intervento di ripristino, l'intervento stesso sarà effettuato direttamente dal Comune con spese a carico dell'interessato.

OGGETTO

Art. 22 - Rinvenimenti e scoperte.

Oltre alle prescrizione dell'articolo 43 e segg. della legge 1.6.1939 n. 1089 e successive modificazioni sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti, da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.), i legittimi, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i sopracitati rinvenimenti che si verificassero nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Le suddette persone sono tenute ad osservare ed a far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tale scoperta, in attesa della definitiva determinazione delle competenti autorità.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 23 - Visite di controllo e sanzioni.

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

- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere, per gli accertamenti del caso.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al medico della U.S.L., agli Ispettori del lavoro ecc. per i controlli di loro competenza.

Le presenti norme valgono in quanto ammissibili anche per le autorizzazioni.

Per il mancato rispetto delle norme di cui agli artt. 19, 20, 21, 22, 23 il Sindaco applicherà una sanzione amministrativa da L. 100.000.= a L. 1.000.000.= a seconda della gravità dell'infrazione compiuta, fatte salve le disposizioni di legge più restrittive. — ]

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 24 - Inizio ed ultimazione dei lavori.**

I lavori si considerano iniziati quando le opere soddisfano le condizioni stabilite da apposita delibera del Consiglio Comunale che disciplina le varie categorie di opere e tipi di intervento.

La comunicazione di inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

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

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio della abitabilità o agibilità (qualora sia richiesta). La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli degli Uffici competenti dell'Amministrazione Comunale in merito alla conformità dell'edificio alle prescrizioni della concessione edilizia, in merito al rispetto della data di ultimazione lavori ed infine alla conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge.

Al termine dei lavori il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazione, visti e nulla osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 25 - Collaudo.**

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo od al possesso del certificato di regolare esecuzione, secondo le prescrizioni di legge.

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificare la conformità ai sensi della L. 373/1976.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da legge e regolamenti vigenti in materia.

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 26 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità.

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata dal Sindaco.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi del tipo:

- svuotamento interno, totale o parziale, con la modifica al numero dei solai o accrescimento dei piani;
- realizzazione di vani abitabili in piani seminterrati o sottotetti;
- variazione di destinazione d'uso.

La concessione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione dell'esclusione dalla necessità della certificazione di abitabilità o agibilità.

Per gli interventi di cui all'art. 6, lettera B e D, del presente regolamento, ai sensi dell'art. 220 del T.U. della legge sanitaria, l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è necessaria quando l'intervento possa influire in senso negativo sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente, o parte di esso, interessato all'intervento.

Tale eventuale effetto verrà accertato in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione.

Ai fini dell'agibilità deve comunque essere verificato se sia necessario il parere della U.S.L. (punto G dell'art. 20 della L. 833/1978 e dell'art. 48 del D.P.R. 303/1956) di conformità alle normativa igienico-sanitaria.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 27 - Domanda di abitabilità ed agibilità: documenti a corredo.

La domanda di abitabilità e di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere autorizzate.

La domanda, indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione;
- estremi della concessione suddetta.

La visita avviene di norma entro 60 giorni dalla comunicazione di cui sopra e viene effettuata da un'apposita commissione composta da:

- un rappresentante dell'U.S.L.;
- il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro tecnico nominato dal sindaco.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti mediante comunicazione scritta e potranno essere presenti.

La commissione verifica la corrispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato sotto il profilo urbanistico ed edilizio, la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, l'eventuale presenza di cause di insalubrità.

Con l'ausilio dei competenti servizi della U.S.L. verrà anche verificata la osservanza delle norme sull'igiene e sicurezza del lavoro.

Se al momento dell'accertamento, nell'edificio o nell'unità immobiliare interessata, sussistono lievi difformità, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità sarà subordinata alle opere da eseguire per eliminare le difformità o le altre cause di insalubrità ed il termine entro cui provvedervi.

I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non sia trascorso, al momento della richiesta di abitabilità, il termine per l'ultimazione dei lavori stabilito dalla concessione.

La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori suddetti.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità di norma avviene entro 60 giorni dalla presentazione della domanda corredata dal nulla osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione incendi, per le strutture in conglomerato cementizio normale o precompresso e per le strutture metalliche, nonché per quelli prescritti da leggi e regolamenti vigenti.

Al momento del rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità dovrà essere dimostrato l'avvenuto pagamento dei relativi diritti e tasse comunali.

Nell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità

P A R T E   Q U A R T A

N O R M E   T E C N O L O G I C H E

---

immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o parte di esso, eseguita senza la necessaria e preventiva concessione, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità è revocata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza.

Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla legislazione vigente.

\*\*\*

## TITOLO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI.

### OGGETTO

#### Art. 28 - Salubrità del terreno.

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguanti drenaggi.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 29 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

Anche tutti gli altri elementi constitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aereato e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 30 cm.

Allie presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Qualora i locali abitabili risultano anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista una intercapedine aerea che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le griglie di aereazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti al livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aereato.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 30 - Requisiti di carattere tecnico.**

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977, devono essere conformi alle prescrizioni della L. 30.4.1976 n. 373 e relativi regolamenti di attuazione.

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

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 31 - Requisiti di carattere acustico.**

Negli edifici di nuova costruzione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.

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

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

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori, prodotti nei locali sottostanti dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel. Il rispetto di tale soglia e delle disposizioni di cui al presente articolo, devono essere espressamente dichiarate e descritte dal progettista, prima dell'inizio dei lavori.

E' comunque fatta salva la facoltà del Sindaco di controllare tale rispetto attraverso i propri organi.

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

Per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti si dovranno garantire le condizioni sopra esposte, limitatamente alle parti ristrutturate.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 13 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione.

Acquisiti i pareri interni ed esterni e l'eventuale esame tecnico della Commissione Edilizia il Sindaco decide sulle domande rilasciando o negando l'autorizzazione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine fissato dalle disposizioni di legge vigenti.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla L. 1.6.1939 n. 1089 e dalla L. 29.6.1939 n. 1497.

Per gli interventi di cui all'art. 7, 2° comma della legge 94/82, ove ricorrono i presupposti previsti da tale norma, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro il termine fissato dalle disposizioni di legge vigenti.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 14 - Deroghe.**

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'art. 3 della L. 21.12.1955 n. 1357.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

\*\*\*

OGGETTO:

Art. 32 - Requisiti illuminotecnici.

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1) - i locali destinati ad Uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2) - i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) - i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5) - i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6) - gli spazi di cottura;
- 7) - gli spazi destinati a disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto, devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a  $1/8$  di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 33 - Requisiti relativi all'aereazione e di dimensionamento dei locali.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.

L'aereazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aereazione artificiale i locali già individuati all'art. 31 ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettrottrasporatore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuto mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aereazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 metri.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 metri.

L'altezza media può essere ridotta a 2,40 metri nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati a disimpegno, alla circolazione orizzontale e verticale e nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

La superficie degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5.7.1975.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad

uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5.7.1975.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 34 - Obbligo di manutenzione.

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

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie e spazi pubblici, muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi ed agli affissi, alle tinteggiature e verniciature, alle docce, ai canali pluviali.

I proprietari sono altresì tenuti a rimuovere eventuali scritte che imbrattino le facciate o i muri di recinzione.

Il Sindaco, su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, ha la facoltà di ordinare agli interessati l'esecuzione dei lavori necessari per il rispetto delle presenti norme e di sostituirsi in caso di inadempienza e con rivalsa delle spese.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 35 - Requisiti relativi alla sicurezza.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 0,90 m.

Gli elementi verticali (quali comignoli, torrini, parapetti ecc.) dovranno essere opportunamente vincolati alle strutture portanti ed essere resi resistenti alle forze sismiche.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aereati.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni, facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

\*\*\*

OGGETTO

- Art. 36 - Edifici pericolanti

Quando un edificio o una parte di esso, minacci pericoli, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco, e nei casi di urgenza, eseguire l'immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti necessari.

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

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

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 37 - Demolizioni.**

Nelle opere di demolizione devono essere usate tutte le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed a evitare qualsiasi danno a persone ed a cose, e, in particolare scuotimenti di terreno con conseguente molestia a danno dei fabbricati adiacenti.

Sulla via pubblica non potranno essere scaricati materiali di demolizione, e, ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere portati o fatti giungere a terra, entro recipienti o mediante appositi condotti, concorde e con altri mezzi precauzionali riconosciuti idonei.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 38 - Recinzioni tra privati.

Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere realizzati a distanza dai confini, la divisione tra portici, cortili o distacchi, deve essere realizzata con cancellate di siepi, rete metallica idonea o muri dell'altezza massima di m. 2,00.

In deroga, qualora siano realizzati locali accessori in aderenza al confine, il confinante potrà sostituire la recinzione eseguita secondo le modalità sopra descritte, con un muro limitatamente all'altezza del manufatto di cui sopra.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 39 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte.**

Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze, sia pubbliche che private, dovranno essere recinte con cancellata o rete metallica od altra recinzione decorosa.

Le aree fabbricabili non ancora edificate dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, in perfetto ordine e pulizia, ben sistematiche.

I giardini, i cortili, gli ori, le aiuole, ecc., dovranno essere sistemati in modo da assicurare la raccolta ed il convogliamento e smaltimento delle acque.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 40 - Numeri civici.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese e previo avviso agli interessati:

- a - tabelle indicanti il nome di vie o altri spazi pubblici;
- b - cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c - numeri civici;
- d - piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e individuazione di idranti;
- e - mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f - lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g - quant'altro di pubblica utilità;

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarre alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'Autorità comunale sulle tavole o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tavole e altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà darne avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione ed ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori fosse necessaria la rimozione.

\* \* \*

**OGGETTO**

**Art. 41 - Passi carrabili.**

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

Per il loro attraversamento, allo scopo di accedere alla proprietà privata, deve essere richiesta al Sindaco apposita autorizzazione alla realizzazione di passo carrabile, che potrà essere concessa con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente di suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 42 - Locali per allevamento e ricovero di animali.**

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente regolamento ed alle disposizioni contenute nei regolamenti comunale di igiene e di polizia veterinaria, e sottostanno, oltre alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari, vigenti in materia.

\*\*\*

## TITOLO II - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI.

### OGGETTO

Art. 43 - Rifornimento idrico.

#### 1) Usi civili

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che all'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

In caso di approvvigionamento misto, le condutture di fornitura devono essere completamente separate, in modo da garantire la non comunicabilità tra le stesse.

Devono essere comunque rispettate le disposizioni impartite dalla L. 319/1976.

La fonte di approvvigionamento deve essere espressamente dichiarata al momento della richiesta di rilascio della concessione edilizia.

L'Amministrazione competente rilascia la dovuta autorizzazione previ gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito tra gli altri il parere dell'U.S.L. competente per territorio e dell'Ufficio Tecnico Comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

#### 2) Usi industriali

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dall'Amministrazione

Provinciale cui è demandata dalla L. 319/1976 il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acqua di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

\*\*\*

## OGGETTO

Art. 44 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili.

Per insediamento civile si intende uno o più edifici e installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'art. 3135 del Codice Civile e della L. n. 690 dell'8.10.1976.

### 1. Smaltimento nelle zone servite da fognature.

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'Autorità locale che gestisce la pubblica fognatura:

- a - acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
- b - acque nere: tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acqua dall'esterno, ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'Autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.

### 2. Smaltimento nelle zone non servite da fognature.

Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque, diverse dettate dalla disciplina regionale di cui all'art. 14 della L. 10.4.1976 n. 319, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Sindaco nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a - per insediamenti di entità superiori a 50 vani o a 5.000 m<sup>2</sup> gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche

adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

Le Autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

- b - Per insediamenti civili inferiori a 50 vani o a 5.000 mc. sono consentite le fosse settiche di tipo IMHOFF, purché gli effluenti rispettino i limiti imposti dalla tabella H della L.R. n. 5/1986. Fatta salva la possibilità dell'Ufficio Tecnico di prescrivere soluzioni diverse, sulla base delle caratteristiche dell'edificio. L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti.  
In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.  
Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti.
- c - Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni anche alle proprietà circostanti.  
Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 45 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.**

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla L. 690 dell'8.10.1976.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti al rispetto della L. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

L'Autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 46 - Procedure per il rilascio dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue di cui agli artt. 44 e 45.

Il Sindaco rilascia l'autorizzazione allo scarico sulla base di apposita domanda da presentare contestualmente alla richiesta di concessione edilizia, compilata sui modelli predisposti, allegando gli elaborati previsti.

Tale autorizzazione verrà rilasciata dopo la comunicazione di ultimazione lavori e prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 47 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o calate) e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per rivedere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi in preferenza esternamente all'edificio.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni delle proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura, salvo altra prescrizione dell'Ufficio Tecnico.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzi delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con altre acque di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche e acque luride.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 49 - Impianti di aereazione.**

Nei casi di adozione di impianti di aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che s'intervenga su un edificio esistente.

In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia e/o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 50 - Impianti di smaltimento delle acque luride.

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ad ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

La soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere garantita, ponendo in opera soluzioni dotate di adeguati impianti di sifone, pozzi anti-odore ecc.

Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrate delle acque luride devono essere provviste di pozzi di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla fossa settica di tipo Imhoff; le "calate" delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzi d'ispezione a sifone; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzo finale, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località provviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchettone d'ispezione o in pozzi interrutori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzi devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico dell'U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficio competente dell'U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base dell'apposito regolamento comunale.

**OGGETTO**

**Art. 51 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche di tipo Imhoff e degli impianti di depurazione delle acque luride.**

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un numero equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione corrisponde a mc. 100 di volume residenziale;
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie e laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite di acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 52 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi.

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

1. i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione ed a uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
2. la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a mt. 1,20, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
3. ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie per piano e non più di 4 alloggi per piano;
4. le pareti dei vani scala e dei vani ascensori devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; di 15 cm., se in cemento armato;
5. scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aereati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
6. ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt. 14;
7. gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali ( comprese le coperture ) incombustibili. I solai e le coperture sopra i garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;
8. in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili;
9. oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 53 - Centrali termiche.

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle leggi 26.7.1965 n. 996; 13.7.1966 n. 615; 30.4.1976 n. 373, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido

A) Locali destinati a contenere focolari: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h. detti locali devono avere aereazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di kcal/h. o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

La superficie minima ammessa per il locale è di mq. 6. Inoltre in tutti gli impianti termici destinati al riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine ecc., (definiti ai sensi della Legge 25.7.1956 n. 860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22.12.1970/n. 1391.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di edificio oppure un fabbricato apposito, purchè almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a mt. 2,50, la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm. e per l'altezza degli stessi 20 cm. le pareti, come pure il pavimento, sia resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati al altro uso; sia accessibile direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

B) Locali destinati al deposito dei combustibili: devono avere aereazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq. Dette aperture devono essere chiuse di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria.

I locali per deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni, in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero.

C) Camini e canali da fumo: le caratteristiche e le

dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt. 6 e 7 del D.P.R. 1391/1970, in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc.

### 2) Centrali termiche a gas di rete

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h. (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

A) Ubicazione ed aereazione. Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi.

Detti locali non devono essere sottostanti e contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamenti di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas ed aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere aereati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie in pianta del locale, con un minimo di 50 cmq. Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.

B) Accessi. Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure, attraverso un disimpegno aereoato, direttamente dall'esterno.

C) Dimensioni del locale. L'altezza minima del locale non può essere inferiore a mt. 2,50; comunque deve essere tale che tra la superficie della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a mt. 1,00.

La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm. 60 ed in corrispondenza del bruciatore cm. 130.

### 3) Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (G.P.L.)

Gli impianti che utilizzano il G.P.L. ed in genere miscele gassose di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h. destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici, produzione di acqua calda per edifici civili ecc. devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni già indicate per gli impianti a gas di rete.

\*\*\*

PARTE QUINTA  
DEFINIZIONI URBANISTICHE

---

## OGGETTO

### Art. 54 - Volume.

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, misurata da intradosso del primo solaio di calpestio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (vedi fig. 1 e 2), salvo quanto appresso indicato:

- 1 - Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici dei vari piani per le rispettive altezze lorde da intradosso del solaio di calpestio a intradosso del solaio di copertura. Nel caso di copertura inclinata l'altezza verrà valutata dall'intradosso del solaio di calpestio fino alla linea di intersezione del muro perimetrale con l'intradosso del solaio di copertura nel caso di pendenza inferiore al 35%. Ai 2/3 della pendenza ove questa superi il 35% (vedi fig. 3).
- 2 - Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici, definiti nell'art. 55 del Regolamento Edilizio.
- 3 - Portici, gallerie e zone a pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume.  
Il volume delle zone a pilotis destinato ad uso condominiale viene computato al 50%. I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.  
L'altezza delle zone a pilotis, dal piano di calpestio all'intradosso delle travature, non potrà essere inferiore a ml. 2,40.
- 4 - Le logge, volumi racchiusi da tre pareti verticali e da due orizzontalmenti, non sono computate quando abbiano una profondità uguale o inferiore a ml. 1,20; sono computate al 50% quando abbiano una profondità maggiore.
- 5 - I locali interrati sotto il piano di campagna originario (o ove esista il piano del marciapiede) destinati a servizi delle abitazioni quali garage, cantine, depositi vari sono computati al 50%.  
Il volume dei locali seminterrati sarà computato al 100% per la parte compresa tra il piano di campagna originario (o la quota del marciapiede stradale) e l'intradosso del solaio di copertura e al 50% per la quota compresa tra il piano di campagna originario (o la quota del marciapiede stradale) ed il piano di calpestio (vedi fig. 4 e 5). Non vengono computati i volumi interamente interrati e di servizio quali depositi di acqua, cisterne e simili. Viene definito piano di campagna originario l'ideale piano che unisce i due punti, anche a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti

dell'edificio (vedi fig. 4 e 5).

Il volume interrato di un edificio non può superare il 40% del volume dell'edificio fuori terra.

- 6 - Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova edificazione.
- 7 - Vespai e intercapedini compresi tra l'intradosso del solaio di calpestio dei più bassi vani praticati ed il terreno naturale originario, necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni sanitarie vigenti, non sono computati ai fini del calcolo del volume fino ad un'altezza di cm. 60 dal piano di campagna originario.
- 8 - Non vengono altresì computati, nelle zone B e C, i volumi per le eventuali autorimesse fino ad un massimo di mc. 50 effettivi per ogni unità abitativa, purchè asservite alla stessa con vincolo permanente di destinazione.
- 9 - Per gli edifici esistenti non è computata la volumetria di eventuali chiusure di balconi a veranda fino ad un massimo di mc. 15.

Allorchè siano presenti in edifici esistenti chiusure a veranda realizzate prima del 1 Ottobre 1983 e ritualmente sanate (L. 47/85) non è computata la volumetria di eventuali chiusure di balconi e terrazzi nel limite dei volumi già sanati.

Per le nuove costruzioni residenziali non è computata la volumetria relativa alla chiusura a veranda di balconi fino al massimo di m. 15 a condizione che la previsione sia contenuta nell'originario progetto.

Tali realizzazioni devono soddisfare i requisiti igienici e di sicurezza delle strutture e devono rappresentare valida soluzione architettonica ed estetica interessante l'intero prospetto dell'edificio.

\*\*\*

OGGETTO

**Art. 55 - Volumi Tecnici.**

Sono considerati volumi tecnici i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

Nelle zone a destinazione produttiva (E - D) la Amministrazione Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico, stabilirà con apposita delibera l'elenco dei manufatti che rientrano nei volumi tecnici.

Sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità dei volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica del manufatto e con gli ambienti circostanti.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 56 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf).

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici s'intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria di pertinenza.

Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla Legge regionale sulle zone agricole.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 57 - Superficie coperta (Sc).**

Per superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni anesse all'edificio medesimo, delimitate dal perimetro esterno delle murature perimetrali.

Le logge coperte con profondità inferiore o uguale a ml. 1,20, i terrazzi a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Le logge coperte con profondità superiore a ml. 1,20 sono computate al 50% nella superficie coperta.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tantomeno aree pubbliche.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 58 - Rapporto di copertura (Rc).**

Per rapporto di copertura Rc si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti e quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente (Sf):

$$Rc = Sc/Sf.$$

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 59 - Indice di fabbricabilità fondiario.**

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, come descritto all'articolo 56.

$$I_f = V/S_f,$$

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 60 - Indice di fabbricabilità territoriale.**

L'indice di fabbricabilità territoriale "It" indica i metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale di ciascuna zona e sottozona del P.R.G.

$$It = Vf/St = mc_s/mq_s$$

\*\*\*

OGGETTO

Art. 61 - Altezza degli edifici (H).

L'altezza degli edifici ai fini della determinazione dell'altezza massima prevista nelle norme delle varie zone sarà misurata rispetto al piano di campagna originario, orizzontale o inclinato, su cui insiste il fabbricato stesso, nel punto più a valle.

L'altezza di cui sopra si misurerà dal piano di campagna fino alle linee di incontro dei fronti dell'edificio con il piano di posa del solaio di copertura.

Nel caso di copertura a terrazza si considererà l'intradosso del solaio di copertura.

Non vengono considerate eventuali velette, timpani, parapetti e coronamenti delle coperture purchè non superiori a cm. 100.

Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e più precisamente: serbatoio di acqua, extracorsa ascensori (purchè gli ascensori si fermino all'ultimo piano abitato), vano scale e camini. Tali volumi tecnici devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista nel progetto.

In ogni caso l'altezza dei fabbricati è vincolata, oltre che da quella massima prevista nella zona, dai distacchi tra i fabbricati e dalla relazione con la larghezza stradale.

L'altezza dei manufatti ricadenti all'interno delle delimitazioni dei Centri Edificati di cui all'art. 18 della L. 392/78, la cui destinazione d'uso sia di carattere accessorio e non abitativo, dovrà essere misurata nel punto più alto della copertura.

I fabbricati di cui sopra con altezza uguale o inferiore a ml. 2,70, calcolata come al comma precedente, non vengono considerati ai fini della distanza minima dai confini e del distacco tra i fabbricati.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 62 - Distanza dalle strade.**

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggettati di copertura, gli elementi decorativi, i terrazzi e la scale esterne a sbalzo la cui profondità non sia superiore a mt.2) ed il ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del D.M. 1404 dell' 1.4.1968 ( G.U. 13.4.1968 n. 69). La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore ed a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 63 - Distanza tra i fabbricati.

Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, i terrazzi e le scale a sbalzo la cui profondità non sia superiore a ml. 2,00) e l'edificio prospiciente. Tale distanza è regolamentata nelle prescrizioni generali relative ad ogni zona o sottozona di P.R.G. o in assenza di tali prescrizioni dai disposti di cui al D.M. 1444/68. In particolare si precisa che:

1. Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera anche tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte.
2. Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.
3. È ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.
4. Per gli edifici esistenti, edificati prima della approvazione del P.R.G., la cui distanza dai fabbricati limitrofi sia inferiore a quella stabilita dalle presenti norme sono ammessi interventi di sopraelevazione nel rispetto degli indici di fabbricabilità e di altezza della zona in cui insistono, e a condizione che ciò non sia in contrasto con la struttura urbanistica della zona in cui tali edifici ricadono. Gli ampliamenti potranno essere realizzati solo a condizione che non vengano ulteriormente diminuite le distanze minime stabilite dal Codice Civile e con il consenso dei proprietari delle aree confinanti.
5. All'interno della delimitazione dei Centri Edificati di cui all'art. 18 della L. 392/78, ai fini del distacco tra i fabbricati non vengono considerati i manufatti la cui altezza sia inferiore a ml. 2,70 e la cui destinazione d'uso sia di carattere accessoria e non abitativo.
6. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444/68 quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati, previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.  
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazione con previsioni planivolumetriche.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 64 - Distanza minima dai confini.

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiuntamente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, gli elementi decorativi, i terrazzi e le scale a sbalzo la cui profondità non sia superiore a ml 2,00) ed il confine.

Per gli edifici esistenti, edificati prima della approvazione del P.R.G., la cui distanza dai confini sia inferiore a quella stabilita dalle presenti norme sono ammessi interventi di sopraelevazione nel rispetto degli indici di fabbricabilità e di altezza della zona in cui insistono, e a condizione che ciò non sia in contrasto con la struttura urbanistica della zona in cui tali edifici ricadono. Gli ampliamenti potranno essere realizzati solo a condizione che non vengano ulteriormente diminuite le distanze minime stabilite dal Codice Civile e con il consenso dei proprietari delle aree confinanti.

All'interno della delimitazione dei Centri Edificati di cui all'art. 18 della L. 392/78, ai fini della distanza dai confini, non vengono considerati i manufatti la cui altezza sia inferiore a ml. 2,70 e la cui destinazione d'uso sia di carattere accessorio e non abitativo.

Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzarsi.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444 quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di lottizzazione con previsioni planivolumetriche.

\*\*\*

PARTE SESTA

STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA  
PRIVATA E PUBBLICA

---

OGGETTO

Art. 65 - Interventi soggetti a lottizzazione.

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione), qualora ciò sia richiesto anche al di fuori delle zone di espansione residenziale.

E' facoltà dell'Amministrazione, anche per le zone per le quali non è prevista, di richiedere la lottizzazione per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edili relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 66 - Lottizzazioni obbligatorie e d'Ufficio.**

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

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'Ufficio, ai sensi dell'ultima comma dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione, qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica. In tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

Nel caso di zone residenziali l'unità organica minima è definita dalle tavole dei compatti allegate al P.R.G.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'Ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'Ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano, con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'Ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha la facoltà di procedere all'espropriaione delle aree.

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

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 67 - Domanda di lottizzazione.**

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- a) stralcio di P.R.G. e del P.P.A. in vigore relativi alla zona da lottizzare e a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli riguardanti la zona; documentazione fotografica esauriva dell'area; destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.);
- b) documenti attestanti la proprietà;
- c) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- d) progetto planivolumetrico consistente in:  
una planimetria dell'area da lottizzare e delle aree circostanti fino ad un massimo di mt. 100, in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a mt. 2,50 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
  - l'orientamento;
  - la delimitazione dell'area da lottizzare;
  - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
  - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
  - gli spazi destinati a parcheggi pubblici,
  - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.), a verde pubblico e centri sportivi;
  - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
- e) eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- f) tabella comprendente:
  - la superficie totale dell'area da lottizzare;
  - la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
  - la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
  - la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- g) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
  - planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas,

- telefono e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai dispositivi dell'art. 8 della legge 6.6.1967 n. 765;
- eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione;
  - h) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
  - i) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
  - j) indagini geologiche e geotecniche ed altra documentazione prevista dalle leggi antisismiche in materia;
  - m) schema di convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzanti comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4 del 5° comma dell'art. 8 della legge 6.6.1967 n. 765, e secondo la bozza tipo approvata dal Consiglio Comunale. Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 6 (sei) copie, bollate a norma di legge e firmate dal proprietario o dai proprietari e dal progettista. La progettazione delle lottizzazioni deve rispettare quanto disposto dall'art. 65;
  - n) le lottizzazioni possono essere adottate ed approvate anche se non sono inserite nel P.P.A., come previsto dall'art. 10 della L.R. n. 41 del 30.6.1984.

\*\*\*

\*

OGGETTO

Art. 68 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni.

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

Lo svincolo parziale 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 convenzionate.

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

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 69 - Procedura di approvazione.**

I piani di lottizzazione sono approvati su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, con deliberazione consiliare sottoposta ai controllo stabiliti dalla legge.

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia Comunale, quando la lottizzazione risulti conforme alle norme, la sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale per l'adozione.

Una volta espletate le procedure previste dall'art. 12 della L.R. 74/1984, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

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

\*\*\*

OGGETTO

ART. 70 - Convenzione di lottizzazione.

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

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine non superiore a 10 anni entro il quale deve essere ultimata da parte del richiedente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a suo carico;
- e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la Tesoreria Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'Ufficio.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 71 - Opere di urbanizzazione.**

Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 72 - Il piano di recupero di iniziativa privata:  
competenze a redigerlo. Effetti:

Il piano di recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dall'art. 28 della L. 457/1978 e dell'art. 9 della L.R. n.59/1980.

La competenza a redigere piani di recupero è pertanto limitata ai soli ingegneri ed architetti.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata L. 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero, relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.

Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può, in tal caso, subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione. In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aenti causa, l'obbligo di contribuire alla politica sociale dell'Amministrazione Comunale per quanto concerne la residenza (cessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, ecc.).

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 73 - Piani di recupero.**

Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli elementi tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati in 5 (cinque) copie riprodotte eliograficamente; debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo professionale del medesimo.

- 1) DESCRIZIONE STORICA, FISICA, SOCIALE E PATRIMONIALE DELL'IMMOBILE O DEGLI IMMOBILI ASSOGGETTATI AL PIANO, CON ELENCO DEI PROPRIETARI E PIANO PARCELLARE DELLE PROPRIETA' EVENTUALMENTE DA ESPROPRIARE O SOTTOPORRE AD EVENTUALI VINCOLI, NONCHE' CON PLANIMETRIA IN SCALA 1:200 INDICANTE LO STATO ATTUALE DELLE FUNZIONI E LE CARENZE IGIENICO-SANITARIE, STRUTTURALI E TECNOLOGICHE.
- 2) RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI OBIETTIVI DI PIANO E DELLE MODALITA' DI CONSEGUIMENTO, CORREDATA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, DALLE PLANIMETRIE IN SCALA ADEGUATA CONTENENTI L'EVENTUALE RILIEVO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE INDICANTI I TIPI DI INTERVENTO, LE UNITA' MINIME DI INTERVENTI, LE EVENTUALI DESTINAZIONI D'USO DIVERSE DA QUELLE RESIDENZIALI, GLI INTERVENTI DI PREMINENTE E RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO;  
LA RELAZIONE INDIVIDUA INOLTRE I SOGGETTI OPERATORI E LE EVENTUALI MODALITA' DI CONVENZIONAMENTO.  
IN CASO DI DEGRADO AMBIENTALE PER LA PRESENZA DI FENOMENI DI DISSESTO IDRO-GEOLOGICO, LA RELAZIONE SARA' CORREDATA DA PERIZIA TECNICA A FIRMA DI GEOLOGO ABILITATO ED IL PROGETTO DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI DI CONSOLIDAMENTO.
- 3) CONVENZIONE TIPO  
  
Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo, approvata con delibera di Consiglio Comunale.
- 4) RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE OCCORRENTI PER L'EVENTUALE ACQUISIZIONE DI AREE, IMMOBILI O PORZIONI DI ESSI E PER LE SISTEMAZIONI GENERALI NECESSARIE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO. ( Solo per Piani di Recupero di iniziativa pubblica ).
- 5) PROGRAMMA DI ATTUAZIONE E DI COORDINAMENTO DEGLI ATTI E DEGLI INTERVENTI NECESSARI A REALIZZARE IL PIANO.

Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano, deve essere presentata una relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi, ai sensi del D.M. 21.1.1981. In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

\*\*\*

OGGETTO

Art. 74 - Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo.

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Alla domanda vanno inoltre allegati:

- i. Nel caso in cui il piano di recupero interessi immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla sovrintendenza ai beni ambientali ed architettonici, ai sensi dell'art. 11 della citata legge 1089/1939.
- ii. Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939 e della L.R. 26/1978, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della citata L. 1497. Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del P.R. sono quelle stabilite dal 3° comma dell'art. 3 della L.R. 2.11.1979 n. 52.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 75 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del piano di recupero.**

Il piano di recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R. del 21.5.1980 n. 59 e successive modificazioni ed integrazioni.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 76 - Rimborso di spese.**

L'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione, stabilisce la forma e l'ammontare del rimborso delle spese per i seguenti servizi amministrativi:

- a) esame dei progetti da parte della Commissione Edilizia;
- b) concessione di licenze, redazioni di verbali, emissioni di certificati;
- c) richieste di sopralluoghi, autorizzazioni, ecc.

\*\*\*

**OGGETTO**

**Art. 77 - Sanzioni.**

Per quanto non previsto espressamente dal presente regolamento si applicano le disposizioni previste dalla legislazione vigente in materia.

\*\*\*