

## **AVVERTENZA**

**IL PRESENTE TESTO E' UNA TRASPOSIZIONE IN VIDEOSCRITTURA, A SCOPO PURAMENTE CONSULTIVO, DI UN DOCUMENTO APPROVATO IN FORMATO SOLO CARTACEO. LA STAMPA, DI PARTI O IN TOTO, DEL PRESENTE DOCUMENTO NON COSTITUISCE IN OGNI CASO COPIA CONFORME O SOSTITUTIVA DEL DOCUMENTO ORIGINALE. AL TESTO ORIGINALE SONO STATE AGGIUNTE DELLE NOTE ESPLICATIVE PER LE PARTI INTERESSATE DA NORMATIVA SOPRAVVENUTA E SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

---

## **REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI CASALPUSTERLENGO** **- approvato con del. GIUNTA REGIONALE N.33382 DEL 23/2/93 -**

---

### SOMMARIO

#### Titolo primo – NORME PRELIMINARI

##### Art.1 – Contenuto del Regolamento edilizio

- “ 2 – Limiti e validità
- “ 3 – Responsabilità
- “ 4 – Requisiti dei progettisti, del direttore dei lavori e dell'impresa

#### Titolo secondo – INTERVENTI

##### Art. 5 – Interventi di manutenzione ordinaria

- “ 6 – Interventi di manutenzione straordinaria
- “ 7 – Interventi relativi a pertinenze
- “ 8 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- “ 9 – Interventi di ristrutturazione edilizia
- “ 10 – Interventi di nuova costruzione
- “ 11 – Interventi di variazione di destinazione d'uso
- “ 12 – Opere minori
- “ 13 – Interventi relativi ad aree scoperte
- “ 14 – Interventi di demolizioni
- “ 15 – Interventi per manufatti provvisori
- “ 16 – Interventi urgenti
- “ 17 – Varianti in corso d'opera

## Titolo terzo – COMMISSIONE EDILIZIA

### Art.18 – Attribuzioni della Commissione edilizia

- “ 19 – Formazione e durata in carica della Commissione edilizia
- “ 20 – Funzionamento e validità delle sedute

## Titolo quarto – NORME DI PROCEDURA

### Art.21 – Richiesta di concessione e di autorizzazione

- “ 22 – Documenti da allegare alla richiesta di concessione
- “ 23 – Documenti da allegare alla richiesta di autorizzazione
- “ 24 – Documentazione integrativa
- “ 25 – Immobili vincolati
- “ 26 – Autorizzazioni speciali
- “ 27 – Esame dei progetti, comunicazione dell’esito
- “ 28 – Natura della concessione e dell’autorizzazione
- “ 29 – Limiti di validità della concessione e dell’autorizzazione
- “ 30 – Decadenza e annullamento della concessione
- “ 30 bis. – Pubblicazione dei provvedimenti sanzionatori in materia edilizia

## Titolo quinto – NORME TECNICHE DI COSTRUZIONE

### Art.31 – Strade private

- “ 32 – Accessi Carrai
- “ 33 – Opere di recinzione e di sostegno
- “ 34 – Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza delle strade
- “ 35 – Altezza degli edifici in fregio a spazi e piazze pubbliche
- “ 36 – Edifici non fronteggianti spazi pubblici
- “ 37 – Allineamenti, arretramenti e obblighi connessi
- “ 38 – Distanza minima dai confini di proprietà, dal filo stradale e dalle pareti di altri edifici
- “ 39 – Cavedi e chiostrine
- “ 40 – Elementi in aggetto
- “ 41 – Serramenti e tende a sporgere
- “ 42 – Servitù pubbliche
- “ 43 – Superfici e altezza dei locali, soppalchi
- “ 44 – Illuminazione dei locali
- “ 45 – Temperatura dei locali
- “ 46 – Livelli sonori dei locali
- “ 46 bis. – Condizionamento: caratteristiche degli impianti
- “ 47 – Seminterrati, sotterranei

- “ 48 – Servizi, bagni, docce
  - “ 49 – Locali a destinazione industriale e commerciale
- Art.50 – Edifici per il ricovero di animali

#### Titolo sesto – NORME PROGETTUALI PARTICOLARI

- “ 51 – Barriere architettoniche
- “ 52 – Omogeneità delle fronti dei fabbricati
- “ 53 – Rifinitura delle pareti
- “ 54 – Zoccoli
- “ 55 – Tende applicate ai portici
- “ 56 – Apposizione di insegne e vetrinette
- “ 57 – Schede delle prescrizioni morfologiche

#### Titolo settimo – SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

- Art.58 – Provvedimenti in caso di pericolo per la sicurezza
- “ 59 – Prescrizioni generali antincendio
  - “ 61 – Impianti a gas

#### Titolo settimo – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art.62 – Richiesta e consegna dei punti fissi
- “ 63 – Inizio, esecuzione e termine dei lavori
  - “ 64 – Interruzione dei lavori
  - “ 65 – Pubblicità degli interventi autorizzati
  - “ 66 – Misure di sicurezza e responsabilità per l’esecuzione delle opere
  - “ 67 – Formazione del cantiere
  - “ 68 – Demolizioni, scavi e materiali di risulta
  - “ 69 – Occupazione del suolo pubblico
  - “ 70 – Rinvenimenti e scoperte
  - “ 71 – Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico
  - “ 72 – Rimozione di opere che occupano spazi pubblici
  - “ 73 – Controllo dell’esecuzione dei lavori e provvedimenti conseguenti
  - “ 74 – Autorizzazione di abitabilità o di uso degli edifici

#### Titolo ottavo – DISPOSIZIONI FINALI

- Art.75 – Osservanza delle leggi e dei regolamenti. Sanzioni
- “ 76 – Entrata in vigore del regolamento edilizio
  - “ 77 – Abrogazione delle norme precedenti

### Appendice

#### 1. Definizioni

## 2. Principali riferimenti legislativi e regolamentari

### Nota

L'art.60 “Norme relative alle singole parti edifici” è stato ANNULLATO.

## Titolo primo – NORME PRELIMINARI

### Art.1 – Contenuto del regolamento edilizio

Il presente regolamento stabilisce, ad integrazione di tutte le leggi, delle disposizioni generali e del codice civile, le norme particolari che disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica in tutto il territorio comunale sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo in rispetto dello strumento urbanistico generale vigente.

Spetta all'autorità comunale che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, di esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

### Art.2 – Limiti e validità

Sono soggette alle norme e prescrizioni del presente regolamento le opere edilizie o di viabilità da eseguire, affinché nell'esecuzione di dette opere siano costantemente soddisfatte le esigenze del decoro, della sicurezza pubblica e della funzionalità.

### Art.3 – Responsabilità

L'osservanza delle prescrizioni del presente regolamento non limita la responsabilità dei progettisti, dei proprietari, del direttore e dell'impresa assuntrice dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni in violazione delle leggi vigenti.

La concessione o l'autorizzazione si intendono accordate sempre salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi e non esonerano i responsabili delle opere, sopra indicate, dall'osservanza sotto la loro responsabilità di tutte le disposizioni e prescrizioni delle leggi e dei regolamenti.

### Art.4 – Requisiti dei progettisti, del direttore dei lavori e dell'impresa

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegneri o architetto o geometri o periti edili, abilitati ad esercitare la professione nell'ambito delle rispettive competenze secondo la prescrizione di legge che loro si riferiscono e iscritti ai relativi albi professionali.

Le imprese assuntrici dei lavori dovranno possedere i requisiti previsti dalle disposizioni vigenti quali l'iscrizione alla Camera di Commercio o all'Albo Nazionale dei Costruttori.

## Titolo secondo – INTERVENTI

### Art.5 – Interventi di manutenzione ordinaria

(ESPLICITAMENTE SUPERATO DA L.R. 12/05 ART.27 COMMA 1 LETT. A)

Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Detti interventi sono soggetti a semplice comunicazione all'Amministrazione Comunale da parte di chi ne ha titolo.

La realizzazione delle opere avviene sotto personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune.

Qualora gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano parti esterne della costruzione che si affacciano su strade, piazze e spazi pubblici in genere, gli stessi sono subordinati ad autorizzazione esplicita.

### Art.6 – Interventi di manutenzione straordinaria

(ESPLICITAMENTE SUPERATO DA L.R. 12/05 ART.27 COMMA 1 LETT. B)

Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Appartengono agli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione delle strutture orizzontali e verticali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici e anche la modificazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

L'istanza si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine dei 90 giorni.

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

La disposizione di cui al precedente quarto comma non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi del 1°giugno 1939, 29 giugno 1939 n.1497, 8 agosto 1985 n.431 o qualora comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore ai sensi dell'art.48 della legge 457/1975.

Si applicano altresì in quanti compatibili le disposizioni previste per le opere interne dell'art.26 della legge 47/1985.

Art.7 – Interventi relativi a pertinenze

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

Riguardano costruzioni a esclusivo servizio di edifici esistenti quali autorimesse, recinzioni, cortili, giardini, impianti sportivi, impianti tecnologici, insegne commerciali.

Gli interventi relativi a pertinenze sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

L'istanza si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine dei 60 giorni.

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

La disposizione di cui al precedente 3° comma non si applica qualora gli interventi interessino edifici sottoposti ai vincoli presenti dalle leggi 1°giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497.

Si applicano altresì, in quanto compatibili, le disposizioni previste, per le opere interne, dall'art.26 della legge 47/1985.

Art.8 – Interventi di restauro e di risanamento conservativo

(ESPLICITAMENTE SUPERATO DA L.R. 12/05 ART.27 COMMA 1 LETT. C)

Sono di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e di assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti a concessione edilizia ovvero ad autorizzazione qualora siano diretti esclusivamente al recupero abitativo.

L'istanza di autorizzazione o concessione è accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni.

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

La disposizione di cui al precedente 3° comma non si applica qualora gli interventi interessino edifici sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1°giugno 1939 n. 1098, 29 giugno 1939 n.1497, 8 agosto 1985 n.431 oppure comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore ai sensi dell'art.48 della legge 457/1978.

Si applicano altresì, in quanto compatibili, le disposizioni previste, per le opere interne, dall'art.26 della legge 47/1985.

Art.9 – Interventi di ristrutturazione edilizia

(ESPLICITAMENTE SUPERATO DA L.R. 12/05 ART.27 COMMA 1 LETT. D)

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi sostitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Gli eventuali incrementi di volume o di superfici di pavimento, consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, sono da intendersi come interventi di nuova costruzione. Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a concessione edilizia.

Art.10 – Interventi di nuova costruzione

(ESPLICITAMENTE SUPERATO DA L.R. 12/05 ART.27 COMMA 1 LETT. E)

Sono di nuova costruzione gli interventi che comportano attività modificative del territorio con effetto di realizzare opere aventi rilevanza edilizio o anche soltanto urbanistica.

Sono da considerare di nuova costruzione anche gli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di ricostruzione previa demolizione.

Sono altresì di nuova costruzione gli interventi di urbanizzazione primaria o secondaria, la posa di costruzioni leggere, prefabbricate, di tendoni pressostatici, di imbarcazioni, vetture o simili quando non utilizzati come mezzo di trasporto.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia.

Art.11 – Interventi di variazione della destinazione d'uso

(IMPLICITAMENTE SUPERATO DA L.R. 12/05 – ARTT. 51, 52, 53)

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi rivolti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari.

Ai sensi dell'art.25 della legge 47/1985 per la variazione della destinazione d'uso è richiesta la preventiva autorizzazione.

Il mutamento di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie è soggetto a concessione edilizia.



#### Art.12 – Opere minori

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

Sono definite opere minori i monumenti urbani, le pitture e decorazioni murali, la cartellonistica murale, gli impianti della segnaletica stradale, le attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, i monumenti e le edicole funerarie.

Dei materiali e delle opere di finitura esterna dovrà essere fornita la campionatura o la descrizione secondo modelli o cataloghi predisposti dall'Amministrazione comunale.

Le opere minori sono soggette ad autorizzazione amministrativa.

L'istanza si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni.

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

La disposizione del 4° comma non si applica qualora gli interventi interessino edifici sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939 n.1089, 29 giugno 1939 n.1497, 8 agosto 1985 n.431 e comunque compresi nella zona A Centro storico del Piano Regolatore Generale.

#### Art.13 – Interventi relativi ad aree scoperte

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero, le sistemazioni del terreno non utilizzato per l'edificazione e che non sia di pertinenza di edifici preesistenti, la modifica dei sistemi di canalizzazione e dei terrazzamenti nelle aree agricole, sono soggette ad autorizzazione.

L'istanza si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni.

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

La disposizione del secondo comma non si applica qualora gli interventi interessino aree sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939 n. 1059, 29 giugno 1939 n.1497 e 5 agosto 1985 n.431.

#### Art.14 – Interventi di demolizione

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

Le demolizioni che abbiano carattere autonomo sono soggette ad autorizzazione esplicita.

La domanda deve essere corredata da:

- planimetria generale in scala 1:500, con la collocazione dell'edificio nel contesto urbano;
- rilievo dello stato di fatto in scala 1:200 con le relative destinazioni d'uso;
- documentazione fotografica;
- relazione circa le modalità di demolizione.

#### Art.15 – Interventi per manufatti provvisori

Gli interventi volti a posare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionale o transitorie e attivi per periodi non superiori a sei mesi sono soggetti a autorizzazione esplicita, nella quale è indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti in questione devono possedere i requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a posare il manufatti provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione.

In caso di mancata rimozione e rimessa in pristino, l'Amministrazione previa diffida da notificarsi nei modi di legge provvede direttamente in danno all'inadempiente.

Le presenti disposizione non si applicano agli impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dell'Amministrazione comunale.

Non sono soggette ad autorizzazione edilizia le baracche, le staccionate e gli impianti in genere funzionali al cantiere edile.

#### Art.16 – Interventi urgenti

Gli interventi, soggetti ad autorizzazione o a concessione, che si rendono necessari per assicurare la stabilità degli edifici o che interessino la pubblica incolumità possono essere eseguite senza preventiva autorizzazione o concessione.

Il proprietario o l'avente titolo dovrà immediatamente dare comunicazione al Comune dell'inizio delle opere, motivando le ragioni dell'urgenza della loro esecuzione.

Nei termini di 30 giorni dall'inizio dei lavori il committente dovrà presentare regolare istanza con la dovuta documentazione per ottenere l'autorizzazione o la concessione da parte del Comune.

Per i casi che riguardando la stabilità degli edifici la comunicazione dovrà essere accompagnata dalla dichiarazione di un tecnico responsabile nei limiti di competenza sulle ragioni che impongono l'intervento e sulle modalità di esecuzione.

Il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori solidamente, risponderanno della conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed avranno l'obbligo di attenersi alle prescrizioni che verranno in seguito fatte dal Sindaco, tanto per le opere già eseguite quanto per quelle ancora da eseguire.

#### Art.17 – Varianti in corso d'opera

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

Le varianti che si rendessero necessarie nel corso dell'esecuzione degli interventi possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione.

La mancata richiesta dell'autorizzazione o concessione di variante comporta le sanzioni amministrative previste dal Capo I della legge 47/1985.

Non si procede all'applicazione della sanzioni nel caso di realizzazione di varianti purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasti con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1°giugno 1939 n.1089, 29 giugno 1939 n.1497 e 8 agosto 1985 n.431.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art.31 della legge 5 agosto 1978 n.457.

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

### Titolo terzo – COMMISSIONE EDILIZIA

#### Art.18 – Attribuzioni della Commissione Edilizia

Per il controllo e la disciplina dell'attività edilizia nell'ambito del territorio comunale è istituita la Commissione Edilizia.

La Commissione dà parere:

- 1) sulle domande di concessione e di autorizzazione;
- 2) sui piani attuativi;
- 3) sugli aspetti artistici e di decoro dei progetti di intervento;
- 4) sull'interpretazione, sull'esecuzione e su proposte di modifica del presente regolamento;
- 5) sull'interpretazione di altre vigenti in materia.

Il giudizio della Commissione edilizia è semplicemente consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della concessione o dell'autorizzazione che è riservato esclusivamente al Sindaco o all'Assessore da questi delegato.

Il giudizio della Commissione edilizia rifletterà la conformità dell'opera alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale, il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico e il decoro dell'opera e il suo inserimento ambientale. La Commissione rinvierà o prescriverà modifiche per i progetti che, nel complesso o nelle loro parti, rivelano deficienze in ordine ai requisiti previsti dal presente Regolamento.

#### Art.19 – Formazione e durata in carica della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta da 10 membri come di seguito esposto.

##### Sono membri di diritto:

- il Sindaco (o Assessore delegato dal Sindaco);
- il Responsabile dell'Ufficio del Servizio n.1 della USSL;
- il Comandante dei Vigili del Fuoco o un suo rappresentante;
- il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o un suo rappresentante che lo presiede.

##### Sono membri elettivi:

- numero 6 membri nominati dal Consiglio Comunale tra le persone che abbiano attitudine a coprire la carica e di cui uno almeno dovrà essere ingegnere o architetto, o in mancanza, un diplomato iscritto ad un Albo professionale del ramo.

I commissari di nomina consigliere durano in carica 5 anni e possono essere rieletti.

Il commissario di nomina consigliere che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del quinquennio viene sostituito mediante nomina consigliere ed il sostituto resta in carica fino al compimento del quinquennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituto.

I commissari di nomina consigliere decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo per più di tre sedute consecutive.

La decadenza su richiesta della Commissione edilizia è dichiarata dal Consiglio Comunale, che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il tecnico comunale.

Per i componenti della Commissione vigono le incompatibilità previste dalla legge e quello di cui alla Circolare del 5/9/1966 n. 3968 riguardante la composizione della Commissione Edilizia.

Ai sensi dell'art.10 della L.R. 57/85 "Esercizio delle funzioni in materia di protezione delle bellezze naturali e sub-delega ai Comuni", la Commissione edilizia è integrata da un esperto in materia di Beni ambientali nominato dal Consiglio Comunale.

#### Art.20 – Funzionamento e validità delle sedute

La Commissione si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno su richiesta di tre membri elettivi.

La convocazione avviene su dispositivi del Presidente con avvisi spediti a domicilio, almeno cinque giorni prima del giorno della riunione.

La seduta è valida se il numero dei presenti è pari alla maggioranza della somma dei componenti elettivi e del Presidente.

È in ogni caso necessaria la presenza del Presidente.

Delle adunanze della Commissione sarà redatto regolare verbale.

I verbali delle adunanze saranno controfirmati dal Presidente e dal Segretario nonché dai membri presenti.

A parità di voti prevale quello del Presidente.

Se qualcuno dei membri della Commissione sia autore di un progetto sottoposto all'esame della medesima od interessato comunque ad esso, dovrà astenersi dal prendere parte all'adunanza mentre questa si occupa di tale progetto e ciò deve risultare dal verbale della seduta.

Gli elaboratori sottoposti all'esame della Commissione verranno contrassegnati con una nota che indichi la seduta in cui sono stati esaminati, firmato dal Presidente.

L'Ufficiale sanitario dovrà dare per ogni progetto il suo parere scritto separatamente da quello degli altri componenti la Commissione edilizia.

Per l'esame di particolari problemi il Presidente di sua iniziativa o a richiesta della Commissione, può invitare a prendere o persone di specifica competenza che non avranno però il diritto di voto.

#### Titolo quarto – NORME DI PROCEDURA

#### Art.21 – Richiesta di concessione e di autorizzazione (IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

La richiesta di concessione e di autorizzazione diretta al Sindaco deve essere redatta in competente bollo su moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, completati in ogni loro parte.

Il richiedente ha in particolare l'obbligo di precisare i rapporti di vicinanza, i vincoli di carattere storico, artistico, paesistico ed ambientale, nonché gli eventuali vincoli del Piano Regolatore Generale ed ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'edificio sui quali viene operato l'intervento.

La richiesta deve essere firmata, con indicazione del domicilio, e di un recapito nel comune, in caso di residenza in altra sede:

- a) dai committenti delle opere;
- b) dal proprietario del terreno quando sia persona diversa dal committente o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini a norma delle disposizioni del C.C (cap. II, Titolo VIII, libro III);
- c) dal progettista, iscritto ad albo professionale;
- d) dal direttore dei lavori, iscritto ad albo professionale;
- e) dal titolare o dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice responsabile dei lavori.

Le firme del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice dei lavori stessi potranno essere apposte prima dell'inizio dei lavori.

Tutti i documenti ed i tipi allegati alla richiesta di concessione e di autorizzazione dovranno essere firmati come indicato nei commi precedenti e essere presentati in triplice copia, di cui una deve essere bollata a norma di legge.

#### Art.22 – Documenti da allegare alla richiesta di concessione (LEGGI DIA O PERMESSO DI COSTRUIRE)

La richiesta di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria orientata (in scala 1/2000 o 1/1000) per un raggio di m 100 dal fabbricato in progetto, con indicazione della costruzione più alta (se esistente);
- 2) planimetria (in scala 1/200 o 1/100) con indicazione della dimensione del lotto, delle quote naturali del terreno e di quelle di progetto, riferite ad un unico caposaldo;
- 3) rilievo della piantumazione esistente di tutto il terreno;
- 4) indicazione delle costruzioni esistenti nella stessa proprietà e nelle proprietà confinanti con relative altezze e distanze;
- 5) estratto di mappa orientato, desunto dalla mappa catastale, aggiornata, riportante oltre che il numero la sezione del foglio, la precisa ubicazione dell'erigenda costruzione.

Nello stesso dovrà altresì essere indicata la strada comunale dalla quali si accede al mappale;

- 6) tabella indicante la destinazione di zona P.R.G., i dati di progetto:
  - a) superficie utilizzabile ai fini volumetrici;
  - b) superficie di proprietà;
  - c) superficie catastale;
  - d) superficie coperta;
  - e) volume v.p.p., volumetria massima ammessa, volumetria in progetto, superficie coperta massima ammessa, superficie coperta in progetto, altezza massima ammessa, altezza in progetto, piani in progetto, attrezzature, area

riservata a parcheggio previsto dalle norme di P.R.G., area a parcheggio di progetto;

- 7) planimetria dei singoli piani indicati l'orientamento e la destinazione dei singoli locali nonché la superficie ed il rapporto aeroilluminante;
- 8) almeno due sezioni quotate (comprendenti tutto il lotto oggetto di edificazione, con riferimento al caposaldo di cui al punto 2). Dovranno essere riportate con le relative quote, debitamente colorati in rosso o in giallo, i riporti e gli sterri del terreno previsti in progetto;
- 9) un particolare del progetto in scala 1/20 della facciata su strada, e relativa sezione con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- 10) schema di fognatura. Se non c'è possibilità di allacciamento alla fognatura comunale, occorre lo schema di fognatura con pozzo a perfetta tenuta e schema dello storico delle acque pluviali;
- 11) schemi della sistemazione interna, degli accessi carrai e pedonali e della recinzione.

#### Art.23 – Documenti da allegare alla richiesta di autorizzazione (LEGGI DIA PER SOLE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA)

La richiesta di autorizzazione salvo quanto precisato all'art.14 deve essere corredata dai seguenti documenti:

- 1) planimetria generale in scala 1:2000 o 1/1000, intesa a individuare la localizzazione dell'intervento;
- 2) progetto in scala 1/100 delle opere da eseguire con eventuali dettagli in scala maggiore differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle da rimuovere;
- 3) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;
- 4) estratto delle norme di P.R.G.

Nel caso di interventi di restauro e di risanamento conservativo la richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata, ad integrazione e in aggiunta a quanti sopra disposto, dai seguenti documenti:

- 1) planimetria generale in scala 1:1000 volta a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e territoriale;
- 2) rilievo cronologico e critico dello stato di fatto e delle destinazioni d'uso;
- 3) repertorio dei materiali, delle finiture e dei tipi di decorativi;
- 4) documentazione fotografica a colori.

#### Art.24 – Documentazione integrativa

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze di autorizzazione o di concessione non siano corredate dagli elementi e dai documenti previsti dalle

norme vigenti ovvero la documentazione non sia esauriente ai fini dell'esame amministrativo, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaboratori da produrre.

In tal caso i termine per l'esame delle istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dei documenti richiesti.

#### Art.25 – Immobili vincolati

Per immobili soggetti a tutela ai fini del presente Regolamento, si intendono quelli per i quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinato al preventivo ottenimento di nulla osta da parte di altri Enti, preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali nonché alla tutela idrogeologica, aeroportuale, boschiva o alla conservazione dei valori tutelari da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

#### Art.26 – Autorizzazioni speciali

I progetti di nuove costruzioni o di radicali trasformazioni di edifici, debbono essere sottoposti all'approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco secondo le disposizioni vigenti nella specifica materia.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco procederà al collaudo delle relative costruzioni prima del rilascio del permesso di abitabilità o di esercizio quando le costruzioni stesse rientrino nelle seguenti categorie:

- a) alberghi, collegi, scuole, ospedali, case di cura, case albergo, grandi magazzini di vendita e di esposizione di edifici in genere destinati a collettività o frequentati dal pubblico qualunque sia la loro altezza;
- b) Autorimesse pubbliche o private, e tutte in genere le costruzioni industriali, depositi e magazzini commerciali qualunque sia la loro altezza;
- c) Edifici serviti da impianti per uso riscaldamento con funzionamento a combustibile liquido o gassoso; se richiesto dai vigili del fuoco.

Delle opere di conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso, deve essere fatta preventiva denuncia al Genio Civile secondo quanto contenuto nelle vigenti disposizioni.

Debbono pure riportare la preventiva approvazione del competente Compartimento Anas o dell'Amministrazione Provinciale gli edifici che devono sorgere ai margini di strade statali o provinciali, nonché gli allacciamenti alle stesse delle strade private.

Per i progetti inerenti ad immobili di interesse storico e di pregio artistico e paesistico contemplati dalle leggi 1/6/1939 n.1089 e 2/6/1939 n.1497 la concessione è subordinata al preventivo nulla osta rilasciato rispettivamente dalla Soprintendenza ai monumenti o dal competente Servizio dei Beni Ambientali regionale.



## Art.27 – Esame dei progetti, comunicazione dell'esito

La concessione viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto formale entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco dopo aver sottoposto il progetto stesso all'esame della Commissione edilizia e acquisiti i pareri e i nulla osta amministrativi secondo la normativa vigente.

Entro lo stesso termine deve essere comunicato il diniego dell'accoglimento dell'istanza, ovvero la sospensione di ogni determinazione in merito motivandone le ragioni.

Con il rilascio dell'autorizzazione e della concessione verrà restituita una copia del progetto, debitamente vistato che deve essere conservato per consentire i controlli in fase di realizzazione.

Scaduti i termini di cui sopra senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Dell'avvenuto rilascio della concessione e autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale le opere devono essere eseguite.

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

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dell'autorizzazione nonché dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni delle vigenti leggi o con le prescrizioni di cui al presente Regolamento edilizio e con le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

L'autorizzazione e la concessione oltre a contenere gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, possono contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive o d'introdurre modifiche al progetto presentato.

Nell'atto di autorizzazione e di concessione sono altresì fissati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

## Art.28 – Natura della concessione e dell'autorizzazione

La concessione e l'autorizzazione per esecuzione di opere edilizie costituiscono semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi e ai regolamenti in vigore.

Esse non esonerano dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti e dalle responsabilità conseguenti, rimanendo sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Il Sindaco fa sospendere le opere arbitrariamente intraprese, quelle non conformi al progetto e per qualsiasi ragione non regolamentari, con la facoltà di ordinare la riforma di queste ultime e di dare corso agli altri provvedimenti del caso a norma della vigente legislazione.

Durante il corso dei lavori nessuna variante od aggiunta potrà essere fatta al progetto approvato senza averne ottenuto specifica autorizzazione, salvo quanto previsto dall'art.17 del presente Regolamento.

Art.29 – Limiti di validità della concessione e dell'autorizzazione

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

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

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione e di 6 mesi per l'autorizzazione.

Il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile e agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che sono sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione e autorizzazione; in tal caso la nuova concessione o la nuova autorizzazione concerne la parte non ultimata.

La concessione o l'autorizzazione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

Art.30 – Decadenza e annullamento della concessione

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

La concessione decade col decorso del termine della sua validità.

La concessione può essere annullata quando risulti ottenuta in base a disegni o progetti alterati, non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente al momento dell'inizio della costruzione.

L'annullamento può essere disposto anche nei casi in cui si costruisce in difformità del progetto o delle prescrizioni imposte o si perseveri nelle inosservanze e difformità malgrado che il costruttore sia stato diffidato.

L'annullamento della concessione è disposto dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia, con provvedimento motivato.

Quando intervenga decreto di annullamento ai sensi dell'art.7 della legge 6 agosto 1967 n.705, si applicano le disposizioni dell'art.6 della legge stessa.

Art.30 bis – Pubblicazione dei provvedimenti sanzionatori in materia edilizia

I provvedimenti di sospensione, di annullamento nonché le sanzioni amministrative previste dal Capo II della legge 47/1985 sono resi noti al pubblico mediante affissione dell'Albo Pretorio del Comune, che resteranno affissi per tutto il tempo occorrente alla completa attuazione di essi.

## Titolo quinto – NORME TECNICHE DI COSTRUZIONE

### Art.31 – Strade private

È vietato aprire strade private senza la preventiva concessione comunale.

La concessione potrà essere rilasciata solo per strade complete di pavimentazione adeguata, di fognatura e di illuminazione.

Per ottenere la concessione all'apertura occorre presentare domanda in competente bollo allegando il progetto della strada corredato dagli elaboratori seguenti:

- a) planimetria estratta dal P.R.G. su cui sia individuata la posizione dell'opera;
- b) planimetria disegnata sulla mappa catastale con indicazione della strada;
- c) planimetria in scala non inferiore a 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, della fognatura per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrare le caratteristiche;
- d) sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200 e particolari costruttivi e descrittivi in scala non inferiore a 1:20 degli elementi caratteristici;
- e) relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

All'istanza dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del comune di rendere pubblica la via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma col solo carico di manutenzione, e che fissi il termine per l'esecuzione delle opere.

La concessione sarà rilasciata dopo regolare istruttoria, durante la quale potranno essere richiesti perfezionamenti nel progetto ed integrazioni nella convenzione, e dopo la stipulazione e trascrizione dell'atto di convenzione approvato dal Consiglio comunale nei modi e forme di legge.

Le strade private dovranno avere una larghezza di almeno metri 6,00.

Agli effetti dell'arretramento degli edifici dalla linea stradale, il limite da considerare in corrispondenza agli slarghi è quello della strada come se gli slarghi non esistessero.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione altimetrica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta per organizzare l'innesto all'inizio della derivazione.

La distanza da osservare dal ciglio delle strade private per gli edifici di nuova costruzione o per gli ampliamenti, è quella stabilita dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Tutti gli edifici che sorgessero in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle norme del presente regolamento come se sorgessero in adiacenza con una strada pubblica.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazione di terreni a scopo edilizio già realizzato con edificazione avanzata; il Comune invita i proprietari a provvedere, di comune accordo alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso va man mano attuando nella zona.

In difetto di accordo il Comune potrà provvedere direttamente ripartendo le spese in base agli indici di fabbricabilità massimi possibili per ciascuna delle proprietà interessate.

### Art.32 – Accessi carrai

Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di un accesso aperto verso le strade o gli spazi pubblici, che consenta l'accesso all'interno della proprietà e la comunicazione con gli spazi liberi ed i cortili di pertinenza, salvo il caso di comunione dell'accesso come previsto in seguito.

Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- evitare ogni intralcio alla circolazione;
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 3% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata o avere un trattamento superficiale anti-polvere;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- il confine tra area privata ed area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- cancelli carrabili e porte di autorimessa debbono aprirsi all'interno della proprietà privata e distare almeno m 3,00 dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede;
- la recinzione eventuale deve essere loro raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione comunale.

L'amministrazione comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali o artigianali, edifici di uso collettivo.

La larghezza minima degli accessi carrai non deve essere inferiore a metri 3,00.

Nei casi in cui l'accesso carraio attraversi un corpo di fabbrica, la sua altezza utile, misurata dal piano delle soglie delle aperture, non deve essere inferiore a metri 3,50 e potrà essere dotato di serramenti di chiusura che si aprano a tutta altezza.

Gli accessi carrai esistenti, ancorché di dimensioni inferiori a quelle stabilite potranno essere conservati.

Nei casi di radicale trasformazione degli edifici potrà essere richiesto l'adeguamento degli accessi carrai alle misure regolamentari.

Le rampe che servono a superare i dislivelli tra il piano stradale e quello interno degli edifici e degli spazi privati dovranno essere servite nel tratto terminale verso le strade o spazi pubblici, di una zona in piano lunga non meno di metri 3.

Si applicano altresì le norme di cui al D.M. 1° febbraio 1986 "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

## NORME PARTICOLARI

È vietato procedere all'apertura di accessi diretti verso le vie o spazi pubblici a servizio di magazzini o autorimesse private poste in fregio alla strada.

Tali accessi dovranno essere aperti verso l'interno della proprietà servita dall'ingresso carraio dell'edificio, oppure verso l'esterno, ma attraverso uno spazio privato profondo almeno 3 metri dal ciglio stradale.

È consentito l'esonero dell'ingresso carraio individuale ai rispettivi cortili o spazi interni qualora questi ultimi possano essere accessibili, con ingresso in comune con altre proprietà, o da una proprietà confinante, mediante atto di costituzione di servitù stipulato e regolarmente trasferito.

Gli edifici sprovvisti di accesso carraio, specie nel nucleo vecchio del comune potranno conservare la situazione attuale, sino al momento in cui non si proceda a radicale trasformazione, ricostruzione o ristrutturazione.

In ogni caso è però obbligatoria la diretta comunicazione tra le vie e gli spazi interni di andito pedonale.

### Art.33 – Opere di recinzione e di sostegno

Le opere di recinzione comprese le siepi, possono sorgere in confine con i lotti vicini e di massima, in confine con l'area pubblica.

Le recinzioni tra lotti vicini possono raggiungere l'altezza massima di m 2,50, se sul confine sorgono fabbricati accessori più alti di m 2,50 le recinzioni possono raggiungere l'altezza del fabbricato accessorio con il massimo di m 3,00 purché ci sia l'assenso scritto del confinante o un'apposita convenzione.

Tuttavia, per motivi d'ordine estetico e panoramico, l'Amministrazione comunale può:

- limitare l'altezza complessiva della recinzione;
- imporre che tutta o una parte di essa sia trasparente.

L'altezza delle recinzioni fra lotti contigui si misura dal terreno naturale esistente più elevato.

Le recinzioni verso aree e strade pubbliche e private aperte al pubblico, non possono superare l'altezza massima di m 2,00, l'eventuale basamento o muretto non deve superare l'altezza massima di m 0,60, la recinzione si misura dal piano di strada o di marciapiede.

Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di complessi produttivi, industriali, artigianali o agricoli possono raggiungere, anche verso strada, le altezze medie e massime indicate per le recinzioni con muro pieno a tutto altezza salvo che, per motivi d'ordine estetico e panoramico o di altra natura, l'Amministrazione comunale non imponga recinzioni di altezza minore o di tipo trasparente. Sono vietate le opere di recinzione aventi aspetto indecoroso o carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti).

Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericoli (filo spinato, cocci di vetro ecc.).

I muri di sostegno in confine con altri lotti non possono superare a meno di casi eccezionali su cui l'Amministrazione comunale potrà dettare disposizioni particolari, l'altezza media di m 2,00 e la massima di m 2,50, quelli in confine con aree pubbliche e con strade private aperte al pubblico transito non possono superare l'altezza media di m 1,50 e la massima di m 1,80.

Sui muri di sostegno in confine di proprietà sono ammesse le normali opere di recinzione come dai comuni precedenti.

Inoltre per le recinzioni ricadenti in zone di particolare interesse ambientale l'Amministrazione comunale può imporre limiti e tipi diversi quali siepi ecc.

In prossimità dei crocicchi e delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. Le recinzioni saranno del tipo trasparente e la vegetazione sarà collocata rispettando le norme del codice civile (artt.892-893). Gli arbusti e le siepi sul confine dovranno tuttavia avere un'altezza massima di 1,20 m e il primo palco orizzontale degli alberi ad alto fusto e non dovrà essere ad un'altezza del piano stradale non inferiore a m 2.

#### Art.34 – Altezza degli edifici in rapporto alla larghezza delle strade

Le indicazioni di altezza del P.R.G. rappresentano il massimo raggiungibile in ogni zona, ma tale limite massimo, per le nuove costruzioni, può essere raggiunto solo quando tra l'altezza e la larghezza della strada antistante esista un rapporto 1/1.

La larghezza della strada si determina con la media delle misure prese in corrispondenza del prospetto dell'edificio, normalmente all'asse stradale.

Se un edificio prospetta, in coincidenza parziale o totale, con lo sbocco di un'altra via che si innesta, dal lato opposto, nella strada che si valuta, la larghezza da considerare sarà quella che risulterà dalla congiungente dei due spigoli dello sbocco (v. grafico).

Quando un edificio è posto un angolo tra due strade di larghezza diversa, l'altezza dell'edificio potrà assumere in fregio alla via più stretta, sarà pari a quella corrispondente alla via più larga, calcolata come ai commi precedenti, sino ad una profondità corrispondente allo spessore del corpo di fabbrica e non oltre i 15 metri.

Analoghe valutazioni saranno eseguite per gli edifici arretrati dai confini stradali.

La misura dello spazio di arretramento dal filo stradale può essere aggiunta a quella della larghezza della strada ai fini del computo dell'altezza.

Gli arretramenti delle proprietà fronteggianti non possono essere computati agli effetti dell'altezza dell'edificio.

L'altezza dell'edificio va rapportata alla media delle larghezze delle strade

$$H = \frac{L1 + L2}{2}$$

#### Art.35 – Altezza degli edifici in fregio a spazi e piazze pubbliche

L'altezza degli edifici in fregio a spazi e piazze pubbliche non potrà superare quelle stabilite dal P.R.G. anche se i rapporti tra l'altezza e lo spazio antistante consentissero maggiori possibilità.

Gli edifici posti in fregio a spazi o piazze pubbliche potranno risolvere nelle strade che vi confluiscono, con la stessa altezza, per una profondità pari allo spessore del corpo di fabbrica e non oltre i 5 metri.

#### Art.36 – Edifici non fronteggianti spazi pubblici

La costruzione di un edificio su aree intercluse in zona già urbanizzata e caratterizzata da edilizia esistente, potrà essere autorizzata, ferma restando l'osservanza di tutte le norme regolamentari, solo se l'area sarà dotata di accesso diretto verso una strada pubblica o una strada privata aperta al pubblico passaggio, senza preclusioni di transito, anche carrabile, da far risultare mediante un atto stipulato e trascritto.

#### Art.37 – Allineamenti, arretramenti e obblighi connessi

L'allineamento è la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio.

L'arretramento concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da un'infrastruttura viaria.

Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica esclusi i balconi aperti con sporto sino a m 1,20.

#### Art.38 – Distanza minima dai confini di proprietà, dal filo stradale e dalle parti di altri edifici

Le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà devono essere tali da conformare cortili o spazi aperti regolamentari come indicato.

La distanza minima dei fabbricati è stabilita per ogni zona, come risulta dall'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968.

Per le zone nelle quali sia prescritto un distacco dei fabbricati dai confini di proprietà, è ammessa la fabbricazione sul confine soltanto a distanza regolamentare dal ciglio stradale e limitatamente a fabbricati accessori, rustici, portici, box, magazzini dell'altezza massima all'estradosso del solaio di copertura di m 1,80.

Tale altezza va riferita alla quota media del piano di appoggio della costruzione.

È inoltre ammessa la fabbricazione di un edificio sul confine, quando sul confine stesso esiste o è costruito contemporaneamente un altro edificio che deve conformare col primo un unico complesso architettonico; oppure esiste un'impegnativa registrata da parte del confinante a costruire sul proprio terreno esclusivamente sul confine in aderenza alla costruzione del vicino ed in armonia con le caratteristiche architettoniche della medesima.

Per distanza dai confini si può intendere la distanza reale esistente dal limite di proprietà o quella virtuale determinata da un eventuale impegnativa registrata tra i due confinanti purché agli effetti dell'edificabilità vengono mantenute tra gli edifici le distanze precisate nelle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime stabilite dal D.I. 1° aprile 1968.

**Valgono comunque le distanze e le disposizioni contenute nel P.R.G. (azzonamento) qualora questo fissi rispetti e vincoli maggiori.**

#### Art.39 – Cavedi e chiostrine

Nel riattamento di vecchi edifici, quando non sia possibile provvedere in altro modo all'illuminazione ed areazione di locali interni, potrà essere consentita la creazione di cavaldi, purché a servizio esclusivo si scale, corridoi, ripostigli, dispense, gabinetti e stanze da bagno.

In rapporto all'altezza dei fabbricati, i cavedi vanno così dimensionati:

- altezza fino a 5 m: lato min. m 2,50, sup. minima mq 6
- altezza fino a 12 m: lato min. m 3,00, sup. minima mq 9
- altezza fino a 18 m: lato min. m 3,850, sup. minima mq 12
- altezza oltre 15 m: lato min. m 4,00, sup. minima mq 16

nella trasformazione op nuova costruzione di edifici può essere concessa la creazione di chiostrine per illuminare ed areare oltre che i vani di servizio di cui al primo comma; anche i vani cucina di superficie non maggiore di mq 8,00 e la formazione di balconi in nicchia, non sporgenti dalle pareti, con profondità massima di metri 1,50 comunicanti esclusivamente con spazi accessori all'abitazione.



Non sono ammesse sporgenze di sorta all'infuori di quelle dei davanzali o soglie di aperture sino a 10 centimetri e della gronda fino a 50 cm.

#### Art.40 – Elementi in aggetto

La costruzione di balconi, ringhiere, gronde ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private è subordinata al rispetto delle prescrizioni generali o particolari stabilite.

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a cm 6 fino all'altezza di metri 2,70 dal piano stradale;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno ad un'altezza inferiore ai m 2,50 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi e di m 4,50 se la strada ne è priva.

Balconi e pensiline, sono ammessi solamente sulle strade pubbliche e private, aperte o da aprirsi al pubblico transito, che abbiano una larghezza di almeno m 3,60 dal piano del marciapiede o almeno m 4,50 dal piano stradale ove non esista marciapiede, misurando tali altezze in corrispondenza dal punto più basso del profilo dell'aggetto. Dette sporgenze sono ammesse sino ad un decimo della larghezza stradale, con un massimo di m 1,20 a meno che la costruzione non sia arretrata dal filo stradale e lo giustificino speciali condizioni artistiche o di ambientamento.

Il Sindaco può imporre che tali strutture siano ridotte o eliminate quando arrechino pregiudizio all'ambiente circostante.

#### Art.41 – Serramenti e tende a sporgere

I serramenti delle botteghe, le porte e le finestre a piano terreno dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun aggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private.

Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi dovranno avere la sporgenza consentita dal locale regolamento di polizia urbana o stabilita dal Sindaco all'atto della concessione; non potranno comunque sporgere sulla carreggiata stradale e la loro altezza dal piano del marciapiede non potrà essere inferiore a m 2,20.

Gli aggetti delle mostre non debbono avere una sporgenza superiore a cm 6 dal filo del muro.

Può essere consentita l'apposizione di insegne a bandiera di limitata sporgenza, purché però il loro bordo inferiore sia ad un'altezza dal suolo non minore di ml 4,50 e sempre che esse non rechino danno alla visibilità ed al decoro dell'ambiente.

Art.42 – A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Autorità comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- b) piastrine per indicazioni planovolumetriche ed altimetriche degli idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione;

- d) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi;
- e) lapidi e fregi decorativi a scopo commemorativo.

Tale facoltà può essere esercitata previo avviso agli interessati.

Una volta apposte le cose che formano oggetto della servitù di cui sopra, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste potranno essere spostate a spese del proprietario e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi di riattamento o di modificazioni di edifici, ai quali siano appoggiati fanali, targhe, mensole, fili o ogni altra opera necessaria per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o a effettuare il ripristino qualora durante l'esecuzione dei lavori se ne debba fare la rimozione.

#### Art.43 – Superfici e altezze dei locali, soppalchi

Non possono essere costruiti locali di abitazione, cioè destinati a dimora di persone, cucine e portinerie che non abbiano superfici in pianta di almeno mq 9,00 e con una larghezza minima di m 1,50 e con una profondità massima pari al doppio dell'altezza del locale stesso rispetto alla parete finestra.

È consentita la costruzione di cucina di superficie inferiore a mq 9,00 purché provvisti di regolari finestre prospettanti su spazio aperto.

Sono ammesse le cabine di cottura quando abbiano una superficie non superiore ai mq 5,00, siano accessibili da locali regolarmente illuminati e ventilati, siano provvisti di adeguata ventilazione forzata.

Nelle case di nuova costruzione l'altezza dei locali sarà la seguente:

- 1) per i fabbricati costruiti in fregio a spazi pubblici anche in arretrato;
  - a) per il piano terreno, l'altezza dal livello del marciapiede, o da quello di spiccatto dal suolo circostante, all'intradosso del solaio non potrà essere minore di m 3,40 con altezza interna netta non minore di m 2,70;
  - b) per i piani superiori altezza interna netta media non minore di m2,70.
- 2) Per i fabbricati isolati o comunque non in fregio a spazi pubblici:
  - a) per il piano terreno l'altezza dal livello del terreno all'intradosso del solaio non potrà essere minore di m 3,20, con altezza interna netta non inferiore a m 2,70;
  - b) per i piani il cui il piano di calpestio sia comunque ad una quota del terreno superiore a m 0,80, l'altezza netta dei locali non dovrà essere minore di m 2,70.

Per gli spazi accessori (studio, sala da gioco, tavernette, mansarde) e di servizio (bagno, posto do cotture, corridoi, ripostigli) l'altezza interna netta può essere ridotta fino a m 2,40.

Nei locali di abitazione, dei depositi e magazzini, anche di case preesistenti, gli impalcati a mezz'aria saranno ammessi solo quando si verificano le seguenti condizioni:

- 1) il locale abbia un'altezza minima di m 4,50;
- 2) l'altezza netta per la parte sottostante e per la parte sovrastante non dovrà essere inferiore a m 2,10;
- 3) il soppalco non sia chiuso con pareti neppure parzialmente.

#### Art.44 – Illuminazione dei locali

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia servirsi di illuminazione diurna naturale indiretta o artificiale:

- i locali destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- i locali destinati a servizi igienici, a spogliatoi o antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

L'ampiezza delle finestre, per ciascun locale di abitazione, non deve essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento.

#### Art.45 – Temperatura dei locali

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20°C; salvo che per i locali pubblici, di uso pubblico o produttivi.

La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18°C.

#### Art.46 – Livelli sonori dei locali

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

Le costruzioni, nuove o recuperate, devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei loro vani non superino nei restanti locali a porte e finestre chiuse, i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.

Sulla base della circ. ministeriale 30/4 1966 n. 1769, si assumono i seguenti parametri, riferiti ad apparecchiature normalizzate:

livello di rumore di calpestio	75 dB
a) isolamento acustico di strutture orizzontali e verticali contigue ad altri alloggi	42 dB
b) isolamento acustico di strutture orizzontali e verticali contigue a locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigianale, commerciali e ricreative	50 dB
c) isolamento acustico verso l'esterno	20 dB

Ove nei locali siano livelli sonori superiori a 50 dB, l'isolamento viene aumentato in modo da garantire il valore differenziali indicate al comma precedente.

#### Art.46 bis – Condizionamento: caratteristiche degli impianti

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:

- il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 cm<sup>3</sup>/ persona/ ora nei locali di uso privato.  
I lavori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- temperatura di 20±1°C con U.R. di 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27°C con U.R. di 40+60% e comunque con una differenza di temperatura tra l'aria interna ed esterna non inferiore a 7°C;
- la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se nel caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensioni maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimenti fino ad un'altezza di m 2.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m 3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili e ad almeno m 6 se su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

## Art.47 – Seminterrati, sotterranei

### DEFINIZIONE

Si intende per seminterrato quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricati; per sotterraneo quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

### CARATTERISTICHE D'USO

I seminterrati e i sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazione;
- b) dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che interiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici: detti requisiti sono da ritenersi soddisfatti quando i locali abbiano vespaio di m 0,50 di altezza, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica pari a maggiore 1 Kcal/mq/h/ 90 per i pavimenti che per le pareti. Indici di fonoisolamento di cui all'art.46 del presente Regolamento;
- c) ANNULLATO;
- d) scarico regolamento delle acque residue in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il letto;
- f) le condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette;
- g) in relazione alle specifiche destinazioni ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro, ecc.

## Art.48 – Servizi, bagni, docce

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, dovrà essere provvisto di servizi con bagno, o doccia, opportunamente collocati nell'alloggio.

Per i locali destinati a negozio dovrà essere previsto un servizio per ogni singolo negozio.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti dovranno essere di materiale impermeabile liscio alla superficie e di facile lavatura.

Per quanto non precisato valgono le disposizioni delle istruzioni ministeriali del 18/7/75 (G.U del 18 luglio 1975 n .190).

#### Art.49 – Locali destinati ad attività lavorative e depositi

Per costruzioni destinate ad attività lavorative e depositi si richiamano le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro (DPR 19 marzo 1956 n.302).

L'impianto e l'esercizio di costruzioni per attività lavorative e depositi sono subordinati a licenza d'uso e a nullaosta del Sindaco, previo parere degli Enti responsabili (USSL, Vigili del Fuoco...).

Si richiamano del Regolamento locale d'igiene tipo il cap. del titolo II, "Insediamenti produttivi" e gli artt. da 3.0.0 a 3.1.8 del cap.1 del titolo III.

#### Art.50 – Edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.

Per gli edifici esistenti è tollerata la contiguità, ma essi non potranno comunicare direttamente con i locali destinati ad abitazioni, avere accesso da essi, avere apertura nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione a distanza minore di m 3. Infine essi dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a m 15 dalla pubblica via.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m 3 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate anche per mezzo di canne ed illuminate, finestre e canne di ventilazione dovranno essere munite di reticelle metalliche su telaio.

Le stalle e le scuderie dovranno avere una cubatura di almeno mq 15 per ogni capo grosso di bestiame, gli ovili ed i porcili almeno mq 3 per capo.

Il pavimento sarà costruito con materiale impermeabile e sarà munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.

Le pareti dovranno essere intonacate con cemento e rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto dovrà essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie saranno costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi saranno alimentati possibilmente da acqua corrente o almeno sarà disposto che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio.

Ogni stalla deve essere dotata di idonea vasca in materiale impermeabile per la raccolta delle deiezioni liquide e solide.

Quando il numero di animali di grossa taglia supera le 10 unità, la vasca di accumulo deve avere una capacità di contenimento di 120 giorni.

#### Titolo sesto – NORME PROGETTUALI PARTICOLARI

#### Art.51 – Barriere architettoniche

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

Oltre a quanto specificatamente disposto dal DPR 384 del 27/4/1987 negli spazi – nuovi o recuperati, coperti o scoperti – adibiti a funzione collettiva, dovrà essere garantito l'accesso a persone fisicamente impedite nella loro capacità motorie, visive e uditive.

In particolari, negli spazi e nelle costruzioni indicati al comma precedente, dovranno essere assicurati:

- l'accesso con rampe di larghezza non inferiore a m 1,30 e pendenza compresa tra il 5% e l'8%;
- la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 m x 1,30 e apertura non inferiore a 0,90 m;
- la larghezza minima delle piattaforme di distribuzione ai piani non inferiore a m 1,50;
- l'apertura ai servizi comuni di larghezza non inferiore a 0,80 m.

Art.52 – Omogeneità delle fronti dei fabbricati

Le fronti esterne di due o più edifici, appartenenti a più proprietari, ma formanti un insieme architettonico, devono avere finimento intonato al loro complesso.

Più immobili adiacenti possono mantenere le proprie caratteristiche architettoniche e cromatiche.

La colorazione della facciata di un edificio, appartenente a più proprietari, dovrà essere eseguita uniformemente e nello stesso tempo.

La colorazione policroma è di massima obbligatoria nel caso in cui la facciata dell'edificio possiede elementi architettonici in rilievo.

Per eseguire ornamentazioni esterne policrome deve presentarsi un bozzetto a colori per l'approvazione.

Art.53 – Rifinitura delle pareti

Tutti i muri di fabbrica, compresi i muri di recinzione di qualsiasi tipo, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, oppure rivestiti di materiale idoneo, a meno che siano rifiniti decorosamente in altro modo.

Nel caso di edifici compresi nel Centro storico (zona A di Piano Regolatore) dovrà essere prodotta documentazione di colorazione esistente.

Le tinteggiature dovranno essere campionate sul posto.

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

#### Art.54 – Zoccoli e decorazioni

Le zocolature e le decorazioni, costituite da conglomerati cementizi, se colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra.

#### Art.55 – Tende applicate ai portici

Ove nulla osta nei rapporti della luce e della aerazione dei piani ammezzati, le tende messe a riparo del sole dovranno soddisfare alle seguenti prescrizioni speciali:

- 1) essere il tessuto il cui tipo e colore devono essere approvati dall'Amministrazione Comunale;
- 2) essere applicate a metà spessore dell'arcata o dell'architrave del portico o intercolonnio;
- 3) essere larghe quanto la luce dell'intercolonnio cui servono e giungere in basso con le intelaiature rigide a nn meno di m 2,20 dal suolo.

#### Art.56 – Apposizione di insegne e vetrinette

L'apposizione di insegne anche luminose, vetrinette e cartelli anche provvisori indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni e industrie e di qualunque altro soggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi i affiggersi all'esterno dei fabbricati è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

Dette insegne o vetrinette non dovranno alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattisti di edifici storici o artistici o di insieme architettonici di particolare importanza, o quando, tenuto conto della forma delle insegne nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, le stesse risultino contrarie al pubblico decoro.

Le insegne a bandiera possono essere consentite solo quando rientrino, per quanto riguarda l'altezza dal suolo e la sporgenza, nei limiti stabiliti per gli oggetti e non nuocciono al decoro dell'ambiente.

#### Art.57 – Prescrizioni morfologiche

ANNULLATO

### Titolo settimo – SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

#### Art.58 – Provvedimenti in casi di pericolo per la sicurezza



Ove un edificio o parte di esso minacci rovina ovvero si compiono lavori tali da destare preoccupazioni per la pubblica incolumità, l'Autorità comunale se dalle relative constatazioni il fatto le risulti accertati, potrà ingiungere al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti e, in caso di inadempienza, potrà provvedere ai sensi dell'articolo 153 del T.U della legge comunale e provinciale approvato con R.D. 4/2/1915 n. 148.

Quando si tratti di denuncia presentata da privati, l'Autorità comunale potrà chiedere che essa sia corredata da relazione redatta da tecnico idoneo.

#### Art.59 – Prescrizioni generali antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi gli edifici e le singole parti di essi dovranno essere progettate ed eseguite in conformità alle prescrizioni delle vigenti leggi.

Tutti i progetti per nuove costruzioni civili o industriali sono soggetti, agli effetti della prevenzione degli incendi, alla preventiva approvazione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, fatto salvo quanto previsto dalla legge 7 dicembre 1984 n. 818.

#### Art.61 – Impianti a gas

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

Nelle richieste di concessione o di autorizzazione relative a costruzioni residenziali è fatto obbligo di segnalare l'eventuale impiego di gas combustibile per uso domestico. L'autorizzazione all'uso domestico del gas combustibile è rilasciata previa verifica che l'impianto sia stato allestito secondo criteri di sicurezza di cui alla L. 6 dicembre 1971 n.1083 e alle norme applicative.

#### Titolo settimo – ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### Art.62 – Richiesta e consegna dei punti fissi

Per qualsiasi costruzione o ricostruzione quando l'edificio debba sorgere dalle fondazioni in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione di punti fissi di linea e di livello, al quale egli dovrà poi esattamente attenersi.

Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi.

Prima di questa determinazione non si potrà procedere all'inizio dei lavori.

Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire, qualora gli vengono richiesti, gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicate.

Durante il sopralluogo del Tecnico Comunale si procederà alla stesura di apposito verbale che dovrà essere firmato dallo stesso e controfirmare dal proprietario dei beni e dal Direttore dei lavori.

#### Art.63 – Inizio, esecuzione e termine dei lavori

L'inizio e il termine devono essere comunicati per iscritto al Comune in tempo per provvedere all'accertamento.

Prima di iniziare i lavori autorizzati il titolare della concessione o dell'autorizzazione dovrà:

- 1) depositare in cantiere l'atto autorizzativo in originale o in copia autenticata dal segretario del Comune stesso, per poterlo esibire ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- 2) ottenere gli elementi ed i dati di cui all'articolo 62 (dei punti fissi);
- 3) depositare in Comune le dichiarazioni d'incarico del Direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio;
- 4) depositare il progetto relativo al contenimento dei consumi energetici (legge 373/76)

#### Art.64 – Interruzione dei lavori

Nel caso in cui sia necessario interrompere l'esecuzione dei lavori, si dovrà provvedere alle opere necessarie per garantire la solidità delle parti costruite per evitare danni all'incolumità pubblica, eventuali situazioni di pericolo e deturpamento dell'ambiente urbano.

In caso di inadempienza il Sindaco provvederà a termine delle leggi vigenti.

Se l'interruzione durerà oltre tre mesi salvo il caso che questa dipenda da provate cause di forza maggiore, si potranno anche far cessare le concessioni per l'occupazione di suolo pubblico.

#### Art.65 – Pubblicità degli interventi autorizzati

È fatto obbligo di esporre, durante l'esecuzione dei lavori un cartello con l'indicazione del committente, dell'impresa costruttrice, del progettista, del direttore dei lavori, del numero della concessione o dell'autorizzazione e del tipo di intervento.

Art.66 – Misure di sicurezza e responsabilità per l'esecuzione delle opere (IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

Il Sindaco potrà ordinare che vengano prese le necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso collettivo.

Ove le opere di cui al precedente comma debbano intraprendersi sul fronte dei fabbricati verso vie, piazze, o suolo pubblico, dovranno erigersi solidi assiti di aspetto decoroso, che recingano il cantiere di lavoro.

Gli angoli delle recinzioni sulla pubblica via devono essere dipinti a strisce bianche e nere inclinate a 45° verso il basso sul lato libero della strada e muniti di segnali luminosi a luce rossa opportunamente disposti e da mantenere accesi dal tramonto al levar del sole.

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

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

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori verificando l'applicazione delle disposizioni di leggi e regolamenti vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

L'osservanza delle precedenti disposizioni, riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni, non esime l'appaltatore ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni e di imporre maggiori eventuali cautele.

#### Art.67 – Formazione dei cantieri

L'area in cui si svolgeranno i lavori per la riparazione o la costruzione di un edificio specie se prospiciente spazi pubblici, dev'essere recintata mediante assito o materiale simile, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza.

Per la recinzione si dovrà ottenere regolare autorizzazione dell'Autorità Comunale, mediante apposita domande che dovrà indicare:

- il suolo pubblico che s'intende recintare;
- l'altezza della recinzione;
- il periodo massimo di validità dell'autorizzazione.

I serramenti di accesso al cantiere dovranno aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

I materiali e i mezzi d'opera dovranno essere posti all'interno del recinto.

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

In tali casi, autorizzati di volta in volta dal Sindaco, si dovranno però collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Sul luogo dei lavori dovrà tenersi a disposizione dell'Autorità Comunale per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata una copia dei progetti per i quali è stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione.

Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si dovranno osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; inoltre dovranno adottarsi tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, forti rumori, esalazioni fastidiose o nocive, ecc.

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

#### Art.68 – Demolizioni, scavi e materiali di risulta

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisorie diverse, ecc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare che si sollevi polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

È vietato gettare materiali demoliti o altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti.

Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, saranno ammucchiati nei cortili o comunque sull'area del cantiere.

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

Solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'Amministrazione Comunale potrà concedere lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente. Gli spazi pubblici dovranno essere sollecitamente sgomberati.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numerici civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a sue spese.

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

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

Nelle discariche autorizzate i materiali dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità o altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque meteoriche.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura a mezzi di carri, autocarri, carriole, eccetera. Deve provvedere che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui è verificato lo spargimento.

#### Art.69 – Occupazione del suolo pubblico

Quando lo opere di chiusura del cantiere e di lavoro richiedendo la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve prima ottenere la concessione dal Sindaco presentando domanda con l'indicazione della località, dell'estensione e della presumibile durata dell'occupazione.

Ottenuta detta concessione e prima di iniziare e lavori un tecnico comunale procede, in concorso con l'interessato, alla constatazione dell'area stradale da comprendere nel cantiere e comunque da occupare o manomettere al fine di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito della concessione del Sindaco, l'interessato deve presentare in tempo utile nuova domanda ed ottenere nuova licenza. Il Sindaco può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico come può prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori e revocare la concessione accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori e la deficienza dei mezzi tecnici adibiti al loro compimento.

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà riconsegnare sgombra a sue cure e spese l'area pubblica già occupata.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale a carico del proprietario dal quale viene fatta la manomissione; la spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'ufficio tecnico municipale, dovrà essere ripresa entro 30 giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

#### Art.70 – Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni degli articoli 43 e seg. della legge 1 giugno 1939, numero 1089 circa l'obbligo di denuncia alla competente autorità da parte di chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il Direttore dei Lavori, l'Assuntore delle opere ed il Titolare della concessione sono tenuti solidamente a fare immediata segnalazione ai Sindaci dei suddetti ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione dovrà farsi nel caso di reperimento di ossa umane.  
In entrambi i casi si dovranno sospendere o lavori in modo da lasciare intatte le cose ritrovate.

Il Sindaco disporrà tutti i provvedimenti che ritenesse utile adottare in dipendenza di tali scoperte.

#### Art.71 – Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Autorità Comunale solo quando ciò si renda necessario od opportuno, per usi particolari e per motivare ragioni di decoro e di igiene, e sempre che l'occupazione sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati, e la costruzione di pese pubbliche.

Nel relativo atto di concessione, il Sindaco fisserà il canone che il concessionario deve versare annualmente al Comune, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante l'esecuzione delle opere, sia in prosieguo di tempo.

I passi carrabili sono concessi con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente regolamento.

Il richiedente ha non solo l'obbligo di ripavimentare il suolo pubblico a proprie spese, ma anche quello di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

#### Art.72 – Rimozione di opere che occupano spazi pubblici

Il Comune potrà prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali i gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprono all'esterno.

Quando tali opere siano state eseguite con autorizzazione ai sensi di leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Autorità Comunale potrà ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di eventuali indennità dovute ai proprietari.

La demolizione o rimozione, quando non sussistono ragioni di pubblico interesse, dovrà in ogni caso essere eseguita in occasione di restauri totali dell'edificio o delle parti in questione.

#### Art.73 – Controllo sull'esecuzione dei lavori e provvedimenti conseguenti

Ogni costruzione è soggetta al controllo dell'Autorità Comunale durante la esecuzione dei lavori.

La vigilanza sull'esecuzione di opere edilizie verrà esercitata da funzionari o agenti municipali.

Al fine dell'esercizio della vigilanza predetta ed in particolare, per il riscontro della regolarità delle opere eseguite, i funzionari o agenti predetti dovranno avere libero accesso agli immobili.

Le infrazioni alle norme del presente regolamento saranno accertate da funzionari o da agenti municipali e contestate nei modi previsti dal T.U. della legge comunale e provinciale, 3 marzo 1934 n.383 e successive modifiche.

Il Sindaco disporrà la sospensione delle opere non autorizzate o non conformi al progetto approvato o comunque non rispondenti alle prescrizioni del P.R.G., e potrà ordinare la rimessa in ripristino, la modifica o la demolizione prendendo i provvedimenti del caso. Sono responsabili delle inosservanze il committente titolare della concessione e dell'autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori. L'ordine di sospensione, di demolizione o di modifica delle opere sarà fatto eseguire dai funzionari o dagli agenti incaricati, senza pregiudizio della successiva azione penale e delle sanzioni di legge a carico dei responsabili.

Si applicano le disposizioni del Capo I della legge 47/1985 e successive integrazioni "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistica-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive".

Art.74 – Autorizzazione di abitabilità o di uso degli edifici

(IMPLICITAMENTE SUPERATO, PER QUANTO RIGUARDA IL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO, DA SPECIFICA NORMATIVA SUCCESSIVA ALL'APPROVAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO)

Al termine dei lavori dovrà denunciarsi al Sindaco l'avvenuto compimento della costruzione e se ne dovrà chiedere la licenza di utilizzazione o di abitabilità.

Nessun edificio nuovo o trasformati potrà essere occupato senza le dichiarazioni di cui all'at.221 del T.U del le leggi sanitarie approvate con R.D.27/7/1934 n.1265.

Detta dichiarazione sarà richiesta per iscritto e rilasciata dal Sindaco su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, solo quando concorrono le condizioni di legge previste per tale rilascio.

Per le opere in C.A il rilascio dell'autorizzazione per l'abitabilità è subordinato alla presentazione del collaudo delle opere relative.

Analogamente, il rilascio dell'autorizzazione per l'abitabilità è subordinato alla verifica degli impianti tecnologici, dei requisiti illuminotecnici, acustici, redatta da tecnico iscritto negli appositi albi, da Enti abilitati o alla certificazione di responsabilità da parte dell'installatore.

L'autorizzazione di abitabilità non legittima l'edificio eventualmente costruito in contrasto con le norme edilizie e urbanistiche vigenti al momento del rilascio della concessione.

Titolo ottavo – DISPOSIZIONI FINALI

Art.75 – Osservanza delle leggi e dei regolamenti – sanzioni

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento si fa richiamo alla legge urbanistica e relative norme attinenti, alle altre disposizioni emanate ed emanande in materia sia dallo Stato, sia dalla Regione sia infine dal Comune.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento sulla legislazione vigente.

#### Art.76 – Entrata in vigore del regolamento edilizio

Il presente regolamento si applica in tutto il territorio comunale.

Esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del Decreto Regionale di approvazione ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui concessione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate ai sensi delle disposizioni precedentemente in vigore ma i cui lavori non siano ancora iniziati alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggette alla nuova disciplina e devono ad essa adeguarsi.

#### Art.77 – Abrogazione delle norme precedenti

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento restano abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia.

### APPENDICI

1. definizioni

2.principali riferimenti legislativi e regolamentari

### DEFINIZIONI

#### Alloggio

Unità immobiliare destinata alla residenza, composta da uno o più locali di soggiorno, da uno o più locali di servizio (disimpegni, ripostigli..) da logge e terrazze.

#### Ciglio della strada

È la linea di limite della sede stradale comprendente la sede veicolare e pedonale, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili nonché le strutture di demolizione non transitabili.

#### Costruzione



Si intende qualsiasi manufatto autonomo nuovo, ovvero modificativo di altro preesistente, con requisiti di durata e di inamovibilità.

### Costruzione accessoria

Si intende costruzione non abitabile e destinata al servizio di un edificio residenziale, produttivo, commerciale...

Di norma non sono autorizzate se non contestualmente o a servizio di un edificio principale.

### Edificio

Si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata o separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano senza soluzioni di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi sulla via ed abbia almeno una scala autonoma.

### Fronte della costruzione

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione e delimitata dal piano di spiccato e dal piano di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

### Impianti tecnologici

Sono impianti tecnologici:

- nelle costruzioni a destinazione residenziale, gli impianti elettrici e idraulici, di riscaldamenti, di condizionamento o di sollevamento... al servizio dei residenti;
- nelle costruzioni a destinazione d'uso produttivo o commerciale, gli impianti come sopra al servizio degli addetti.

### Pertinenza

Si intendono le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa.

Possono formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici.

### Piano di spiccato

Piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

### Quota di spiccato

Quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiare lo spazio privato di pertinenza della costruzione.

Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto o in parte quote diverse dal marciapiede, la quota di spiccatto è riferita alla quota naturale o a quella sistemata del terreno.

### Spazio pubblico

Ambiente costituito dalle vie, dalle piazze e dagli spazi assimilabili, con esclusione delle aree patrimonio comunale non destinate alla pubblica circolazione.