



CITTA' DI CANICATTÌ

**PIANO REGOLATORE GENERALE  
VARIANTE GENERALE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

*Adeguato alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002  
Adeguato alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni  
Adeguato alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 41 del 7/7/2005  
Adeguato alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/2005*

**NOTA: Le modifiche apportate alle norme dal Decreto A.R.T.A.  
n. 259 del 15 marzo 2006, sono trascritte in carattere **Arial** in grassetto  
e corpo superiore al resto delle norme.**

*Adeguamento delle norme al  
Decreto A.R.T.A. n. 259 del 15/3/2006  
Ing. G. Tomasella*

**20 MARZO 2006**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

*Allegato alla Delibera consiliare di adozione n. 41 del 5/6 luglio 2002  
Adeguato alla Delibera consiliare n. 32 del 7 aprile 2004 di controdeduzione alle osservazioni  
Adeguate alla deliberazione della C.S. n. 41 del 7/7/2005 di modifica delle norme  
Adeguate alla Delibera della Com. Straordinaria con i poteri del C.C. n. 62 del 6/10/2005  
Adeguate alle prescrizioni del Decreto ARTA n. 259 del 15 marzo 2006*

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I Norme preliminari

#### Art.1

##### *Contenuto e limiti del regolamento edilizio*

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, (già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque - parole soppresse oss. 153,) sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli elaborati costituenti gli strumenti urbanistici.

#### Art.2

##### *Richiamo a disposizioni generali di legge*

**All'interno del territorio comunale si applicano le disposizioni del presente Regolamento Edilizio, a meno che leggi, decreti o altri atti giuridicamente sovraordinati al R.E. stesso non dispongano, sulle varie materie, in maniera differente** (comma aggiunto dal Decr. Dir. Gen. A.R.T.A. Dip. Urb. n. 159 del 15/3/2006 pag. 21).

(I seguenti commi sono stati sostituiti dal decreto citato ed erano in vigore sino al 17 marzo 2006) "Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni di leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia. Le disposizioni del presente Regolamento si intendono integrative del Codice civile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 872 del codice stesso."

### CAPO II Regimi autorizzativi

#### Art.3

##### *Opere soggette a concessione*

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui ai successivi artt. 5, 6 e 7 partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile dell'UTC, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate;
- b) demolizione totale o parziale con la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, frazionamenti di unità immobiliari, opere di restauro che non siano limitate alla conservazione delle strutture esistenti e che prevedano reintegri volumetrici;

- d) opere di ristrutturazione edilizia ed urbanistica così come definite dall'art.20 della L.R. 71/78, lett.d) ed e);
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) esecuzione di opere di urbanizzazione realizzate da privati (strade residenziali e strade vicinali soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonchè l'installazione di impianti di depurazione delle acque reflue;
- h) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i) modificazioni di rilievo del suolo pubblico e privato nonchè le opere e costruzioni sotterranee;
- l) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati e simili non costituenti pertinenze di edifici esistenti, di muri di sostegno di altezza fuori terra superiori a m. 1.00 (parole aggiunte – oss. 153);
- m) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.
- Per le opere pubbliche la concessione é sostituita dall'accertamento di conformità ai sensi dell'art.154 della L.R. n.25/93 e succ. mod.

#### Art.4

##### *Opere soggette a concessione con atto d'obbligo*

L'Amministrazione comunale può, ove lo ritenga opportuno, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata.

Per quanto concerne la apertura e coltivazione di nuove cave si applicano le disposizioni **vigenti in materia, tra cui quelle** (parole aggiunte decreto ARTA pag. 21) contenute nell'art.39 della L.R. 71/78 e succ. mod. ed integr.

#### Art.5

##### *Opere soggette ad autorizzazione*

Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile dell'UTC, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, dalle disposizioni regolamentari e dagli strumenti urbanistici vigenti, previo parere dell'Ufficio Tecnico comunale e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica, fermi restando eventuali altri pareri e nulla osta richiesti da altre disposizioni legislative e regolamentari i lavori e le attività di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985 e comunque i seguenti:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo come definiti rispettivamente nelle lettere b) e c) dell'art.20 della L.R. n.71/78, e meglio specificate nei successivi articoli;
- 2) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 3) l' impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
- 4) i depositi di materiali su aree scoperte; l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, relitti o rottami;

l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merce in genere e la realizzazione delle opere connesse;

- 5) le demolizioni senza ricostruzione;
- 6) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e strutture connesse;
- 7) costruzioni di recinzioni, con esclusione di quelle di fondi rustici nelle zone E (parole aggiunte oss. 153);
- 8) costruzioni di strade interpoderali e vicinali;
- 9) rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- 10) opere necessarie per l'adeguamento degli scarichi di insediamenti civili che non recapitano in pubbliche fognature;
- 11) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
- 12) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- 13) tendoni o simili per spettacoli, rappresentazioni, ecc.
- 14) l'uso di acque pubbliche;
- 15) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- 16) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc);
- 17) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- 18) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico e ambientale.
- 19) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 20) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- 21) l'esecuzione di lavori di manutenzione e depositi su strade pubbliche o private soggette a pubblico transito, nonchè lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 22) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private, soggette a pubblico transito.
- 23) modifiche di destinazione d'uso degli immobili con o senza opere edili, previo conguaglio del contributo di concessione se dovuto.
- 24) **la divisione di unità immobiliari** (parole aggiunte dal decreto ARTA pag. 29 in sostituzione di: "la fusione di fabbricati o di più unità immobiliari" – **la fusione secondo il decreto ARTA pag. 29 resta "libera"**);
- 25) modifica delle dimensioni degli infissi esterni (parole aggiunte osserv. 194)

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente regolamento e negli altri regolamenti

comunali nonchè le norme legislative e regolamentari statali e regionali e sempre che si riferisco ad opere conformi alle destinazioni del PRG.

#### Art.6

##### *Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione o comunicazioni (parole aggiunte osserv. 194)*

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui agli art.3 e 4 o dell'autorizzazione del Responsabile dell'UTC di cui all'art.5 i seguenti lavori ed opere:

- 1) manutenzione ordinaria degli edifici esistenti come definita nell'art.20 della L.R.n.71/78, lett.a);
- 2) recinzioni di fondi rustici nelle zone E (parole aggiunte oss. 153);
- 3) costruzione di strade poderali;
- 4) opere di giardinaggio;
- 5) risanamento e sistemazione di suoli agricoli, anche con strutture murarie;
- 6) costruzione di serre, nelle zone di verde agricolo;
- 7) cisterne ed opere connesse interrate;
- 8) opere di smaltimento di acque piovane;
- 9) opere di presa e di distribuzione di acque per irrigazione;
- 10) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte di enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada.

Qualora le opere sopraelencate riguardino immobili soggetti a vincoli monumentali, archeologici, panoramici, idrogeologici o di altra natura, la realizzazione delle stesse è comunque subordinata all'acquisizione del provvedimento di consenso da parte dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

#### Art.7

##### *Opere soggette a comunicazione*

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione, bensì a comunicazione, da presentarsi al Sindaco nei modi e con gli allegati di seguito specificati, le opere interne alle costruzioni non rientranti nella manutenzione ordinaria, a condizione che l'esecuzione di tali opere non comporti:

- 1) modifiche alla sagoma d'ingombro della costruzione
- 2) modifiche dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze;
- 3) modifiche delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari;
- 4) modifiche alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari
- 5) pregiudizio alla statica dell'immobile.

Ove gli interventi di cui al precente comma si eseguano su immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A" del PRG, dovranno essere rispettate le originarie caratteristiche costruttive.

Sono altresì da considerare opere interne, quindi soggette al regime della comunicazione, le chiusure di verande o balconi con strutture precarie, a condizione che tali verande o balconi non prospettino su pubbliche strade o piazze.

La comunicazione dell'inizio dei lavori di cui ai precedenti commi deve essere inoltrata al Sindaco nei modi indicati al successivo art.15, e deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del proprietario dell'unità immobiliare, nonché gli estremi dell'atto di proprietà e dei provvedimenti autorizzativi riguardanti l'immobile esistente, e deve essere corredata dai seguenti documenti:

- a) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, (corredata da eventuali elaborati grafici e/o documentazioni fotografiche) che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché la verifica delle condizioni tutte di cui ai precedenti commi;
- b) specifica documentazione sulle caratteristiche costruttive delle opere da eseguire che attesti il rispetto di quanto prescritto nel presente articolo;
- c) computo della spesa occorrente, facendo riferimento ai prezzi unitari del prezzario regionale delle OO.PP. con una riduzione del 23%;
- d) nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile, ove prescritto;
- e) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove prescritto.

Le opere interne non sono soggette agli oneri di cui all'art.3 della L.10/1977.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

## Art.8

### *Contributo per il rilascio della concessione*

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, il cui importo è stabilito in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione. Il costo delle opere a scomputo del contributo è determinato sulla base del progetto delle opere stesse, accompagnato dal relativo computo metrico.

Qualora il Comune accetti la richiesta, il costo di tali opere può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere ridotta in corrispondenza delle fasi di realizzazione delle opere.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione (parole soppresse decreto ARTA pag. 27: "in base all'atto amministrativo vigente

al momento” (*parole aggiunte osserv. 153*) ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria concordata con il Comune pari all'importo **totale dovuto**. (comma ripristinato dall'ARTA con esclusione delle seguenti parole (pag 27 decreto ARTA): “*o quota-parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti*”.

Tale fidejussione può essere ridotta nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra (comma inizialmente eliminato a seguito dell'accoglimento dell'osserv. 153 da parte del C.C. e successivamente ripristinato dall'ARTA). Il contributo relativo al costo di costruzione non è dovuto per le superfici delle aree destinate a parcheggio, chiuso o aperto - (comma aggiunto osserv. 194)

### CAPO III Commissione Edilizia

#### Art.9

##### *Attribuzioni della Commissione Edilizia*

La Commissione Edilizia dà parere al Responsabile dell'UTC e al Consiglio comunale, secondo le rispettive competenze:

- a) sulle varianti al presente Regolamento edilizio e alle previsioni del PRG vigente;
- b) sui piani esecutivi redatti in applicazione del PRG vigente;
- c) sui piani di lottizzazione di iniziativa privata;
- d) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia e sulle relative varianti;
- e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.
- g) sulla applicazione delle misure rivolte alla repressione delle violazioni edilizie, ove richiesto da norme legislative vigenti.
- h) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio, riguardanti la applicazione del PRG all'interno del territorio comunale, che il Responsabile dell'UTC ritenga di dover sottoporre.

Il parere della Commissione Edilizia sui progetti edilizi riguarda, oltre agli aspetti di legittimità tecnica e giuridica, anche gli aspetti estetici dell'opera ed il suo inserimento nel contesto urbano, paesistico ed ambientale.

#### Art.10

##### *Composizione della Commissione Edilizia*

La Commissione Edilizia è composta:

(a) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;) lettera soppressa dalla Delib. C. S. n. 41 del 7 luglio 2005

b) dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale o da un componente dell'Ufficio tecnico da lui delegato che la presiede (parole aggiunte dalla Delib. C. S. n. 41 del 7 luglio 2005);

c) dal Responsabile del Servizio di Igiene pubblica della AUSL o da un suo delegato;

d) da un ingegnere, un architetto ed un geometra designati dal Sindaco sulla base di bando pubblico comunale di invito alla presentazione di curricula ovvero fra terne richieste ai rispettivi ordini professionali;

e) da tre componenti designati dal Sindaco sulla base di bando pubblico comunale di invito alla presentazione di curricula rivolto ad esperti in materie attinenti l'attività della Commissione quali periti edili o industriali, geologi, agronomi, giuristi, amministrativisti, urbanisti.

I Commissari di cui alle lettere d) ed e), durano in carica cinque anni; essi decadono e sono sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il presidente della Commissione può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

#### Art.11

##### *Funzionamento della Commissione Edilizia*

Il Sindaco o il suo delegato convoca la C.E. almeno una volta al mese e comunque con frequenza tale da assicurare il rispetto del termine di cui all'art.2, c.3°, della L.R. 17/1994.

Gli avvisi di convocazione ai componenti della C. E. devono essere notificati agli stessi almeno tre giorni prima della seduta nel domicilio eletto da ciascuno di essi.

**L'avviso di convocazione dovrà essere affisso all'Albo pretorio, completo di ordine del giorno, almeno tre giorni prima della seduta** (comma inizialmente eliminato con l'osserv. 153 e successivamente ripristinato dall'ARTA – pag. 27).

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari; è obbligatoria la presenza del Tecnico comunale o del suo delegato.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta dei voti espressi in forma palese. Le astensioni dal voto sono computate come voti contrari.

Il presidente può designare di volta in volta tra i commissari i relatori dei singoli progetti in trattazione.

I componenti della commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Su richiesta degli stessi la C.E. può sentire i soggetti comunque interessati alla pratica in trattazione.

Le funzioni di segretario della commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del comune all'uopo designato dal Sindaco per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente. Il verbale dà atto del voto favorevole o contrario o dell'astensione di ciascun componente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso sui progetti esaminati con le eventuali condizioni apposte. Tale parere dovrà essere apposto su tutti gli elaborati esaminati, con la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data e dal visto del Presidente o del Commissario delegato dal Presidente.

I progetti sono esaminati secondo l'ordine cronologico, a meno di particolari esigenze che devono essere espressamente motivate dal Presidente della Commissione.

#### CAPO IV

### Richiesta e istruttoria della concessione e della autorizzazione

#### Art.12

#### *Richiesta di concessione o di autorizzazione*

Le domande per ottenere la concessione o l'autorizzazione a eseguire le opere indicate agli articoli 3, 4, 5 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente che ne abbia titolo a norma di legge;
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti delle rispettive competenze) iscritto all'Albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);

d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.); nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare **la persona che in base alle norme vigenti, in particolare sulla sicurezza avrà** (parole sostituite: "eventualmente la persona che avrà") la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'eventuale elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;

3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza della concessione;

4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, del soggetto al quale deve essere intestata la concessione, se diversa dal richiedente, unitamente al consenso di quest'ultimo;

5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione o l'autorizzazione rientra tra gli aventi titolo legittimati;

6) nel caso di interventi su immobili esistenti, la documentazione comprovante la regolarità della realizzazione in relazione alla normativa al momento vigente con gli eventuali provvedimenti autorizzativi.

### Art.13

#### *Documenti a corredo della domanda di concessione e/o di autorizzazione*

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, almeno in **quadruplica** (l'osserv. 153 nella parte in cui sostituiva la parola "quadruplica" con "duplice" non è stata accolta dall'ARTA pag. 27) copia, redatto e sottoscritto in ogni sua parte da un tecnico abilitato alla progettazione, costituito almeno dai seguenti elaborati:

- 1) corografia della zona in scala non inferiore a 1:10.000;
- 2) stralcio dell'elaborato di zonizzazione del PRG vigente, (*rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato, - parole eliminate – osserv 153*) e stralcio dell'elaborato planovolumetrico di progetto dell'eventuale piano esecutivo vigente (prescrizione esecutiva, piano particolareggiato o di lottizzazione) con riportati gli estremi di approvazione del piano particolareggiato o di lottizzazione del quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
- 3) stralcio del foglio di mappa con indicata l'area interessata **e relativa documentazione catastale** (parole reintrodotte dall'ARTA pag. 29, inizialmente soppresse con l'accoglimento dell' osserv. 194);
- 4) planimetria quotata della zona, con riportate le linee di suddivisione catastale, estesa per un raggio di m. 40 almeno, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti **ed i nomi dei relativi proprietari** (parole reintrodotte dall'ARTA pag. 29, inizialmente soppresse con l'accoglimento dell' osserv. 194); le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni delle alberature esistenti; vanno attentamente documentati eventuali elementi di arredo urbano esistenti quali pavimentazioni, edicole, recinzioni;
- 5) planimetria di progetto del lotto, alla scala 1:200 o 1:500, recante:

- a) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
  - b) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione delle aree non edificate;
  - c) le quote altimetriche del terreno nelle condizioni dello stato di fatto e di progetto in relazione a quelle limitrofe;
  - d) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
  - e) l'indicazione del tipo di recinzione e delle caratteristiche degli eventuali muri di sostegno;
  - f) lo schema degli impianti a rete sino ai punti di connessione con le reti urbane esistenti;
- 6) piante quotate, normalmente in rapporto 1:100, dei singoli piani, compresi quelli interrati e delle coperture, dei singoli volumi tecnici, con l'indicazione della destinazione dei singoli locali e legenda con verifica delle superfici finestrate (*parole aggiunte oss. 153*);
  - 7) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi da fabbricati confinanti per una estensione minima a monte e a valle di almeno m.10 e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; nel caso di lotti interclusi tra edifici esistenti e confinanti con spazi pubblici devono essere allegate due sezioni verticali quotate contenenti l'ubicazione delle sagome degli edifici circostanti e la posizione e quote dei piani stradali;
  - 8) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne, e con riportate le sagome degli edifici limitrofi;
  - 9) progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas, o alimentati da fonti energetiche alternative;
  - 10) particolari costruttivi in scala non inferiore a 1/20, con l'indicazione dei materiali impiegati, loro trattamento e colore** (punto reintrodotta dall'ARTA pag. 29, inizialmente soppresso con l'accoglimento dell' osserv. 194);
  - 11) completa documentazione sugli scarichi delle acque reflue e sui relativi sistemi di smaltimento. Per gli edifici anche parzialmente produttivi devono essere indicate le opere e gli accorgimenti diretti a rendere gli scarichi conformi alle norme nazionali o regionali vigenti, producendo la documentazione tecnica e l'impegnativa di osservanza delle norme in materia di scarichi di insediamenti produttivi;
  - 12) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali **e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati** (parole reintrodotta dall'ARTA pag. 29, inizialmente soppressa con l'accoglimento dell' osserv. 194), dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque

meteoriche, nere e luride; alla relazione deve essere allegata una documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione su planimetria dei punti di presa;

- 13) tabelle dei dati metrici di progetto sia per la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale ed esecutivo vigente che per la determinazione degli oneri di cui all'art.3 della L.10/1977; nel caso di interventi su edifici esistenti e di costruzioni ed impianti autonomi destinati alle attività turistiche, commerciali e direzionali da assoggettare a concessione dovrà essere redatto un computo metrico estimativo sommario delle opere da realizzare, al fine di stabilire il costo documentato di costruzione;
- 14) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 15) progetto della sicurezza ove richiesto dalle norme vigenti;
- 16) dichiarazioni del progettista attestanti la conformità degli elaborati alle disposizioni contenute nella L.9.1.1989, n.13 e relativi decreti attuativi e loro succ. mod. e integr., relative al superamento delle barriere architettoniche, e nella L. n.46/90 e succ. mod., sulle caratteristiche degli impianti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, **devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture** (parole reintrodotte dall'ARTA pag. 29, inizialmente sopresse con l'accoglimento dell'osserv. 194), le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche. Nel caso di interventi che riguardino edifici esistenti, compresi quelli di demolizione e ricostruzione, agli elaborati sopraelencati vanno aggiunti i seguenti elaborati illustrativi dello stato di fatto:

- 1) Piante quotate a scala non inferiore a 1/100 di tutti i piani esistenti compresi piani interrati e coperture, con la specificazione della destinazione d'uso di ogni ambiente;
- 2) Prospetti esterni alla stessa scala con la indicazione degli eventuali elementi decorativi e dei materiali adoperati;
- 3) Almeno due sezioni verticali quotate, tra loro ortogonali, effettuate in modo che risulti definito l'andamento del terreno, a monte e a valle, con l'indicazione dei materiali adoperati nelle diverse parti strutturali e delle caratteristiche metriche;
- 4) Relazione tecnico-descrittiva dello stato di fatto dalla quale risultino le caratteristiche dimensionali e costruttive dell'edificio e degli edifici interessati;

Gli elaborati di progetto dovranno evidenziare, con apposita grafia convenzionale, le parti da demolire, le variazioni delle destinazioni d'uso e le modifiche riguardanti gli ambienti esistenti.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia devono essere evidenziate le variazioni relative al numero, alle dimensioni ed alla destinazione d'uso delle unità immobiliari.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione e/o autorizzazione concernenti varianti di progetti già approvati.

**Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o canalizzazioni private, deve essere allegata alla domanda anche copia della relative autorizzazioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura dinamica comunale, deve essere allegato il progetto di smaltimento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente; sulla rispondenza di tale progetto alle norme di legge deve pronunciarsi espressamente il responsabile del Servizio di Igiene pubblica** (comma reintrodotta dall'ARTA pag. 29, inizialmente soppresso con l'accoglimento dell' osserv. 194).

Nel caso che la richiesta di concessione e/o autorizzazione riguardi immobili sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi vigenti, l'elenco degli elaborati progettuali va integrato con quelli di rito richiesti, per le approvazioni ed i nulla osta di legge, dagli organismi preposti alla tutela (Genio civile, Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, Soprintendenza ai Beni Culturali, Enti competenti per gli accessi da strade nazionali e provinciali fuori del centri urbani).

L'acquisizione delle sopradette autorizzazioni e nulla osta può essere richiesta dal Responsabile dell'UTC prima dell'esame del progetto da parte della Commissione Edilizia.

In ogni caso essi vanno acquisiti prima del rilascio della concessione.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle "superfici" sulle quali è calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di concessione, previ accordi con il comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

#### Art.14

##### *Documenti a corredo di domande di concessione o autorizzazioni riguardanti opere di modesta entità*

Qualora la richiesta di concessione o autorizzazione riguardi la realizzazione di opere di modesta entità, nell'ambito di quelle indicate nell'art.3, lett.l) ed m) e nell'art.5, a

corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione almeno in triplice copia:

- estratto di mappa catastale della zona con l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- elementi tecnici necessari a fornire all'Amministrazione comunali gli esatti elementi dimensionali, figurativi e funzionali;
- un'esatta e dettagliata descrizione delle opere che si intendono eseguire.

Per le aree e per le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla-osta.

#### Art.15

##### *Procedure per la presentazione delle domande di concessione e/o autorizzazione e per l'invio di comunicazioni*

Al fine dell'applicazione delle norme del presente Regolamento la richiesta di autorizzazione, nonchè la comunicazione relativa ai lavori da eseguirsi di cui al precedente art.7, corredata dai necessari documenti devono essere inoltrate al Sindaco in uno dei seguenti modi:

a) mediante deposito diretto della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, presso l'Ufficio Tecnico Comunale; in tal caso l'Ufficio stesso rilascia apposita ricevuta, intestata al nominativo del richiedente, con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla richiesta e/o comunicazione, e la data di ricevimento.

b) mediante spedizione della richiesta o della comunicazione, e dei relativi allegati, per raccomandata postale con avviso di ricevimento.

Nei casi di cui alle precedenti lettere a) e b), attestano la data della richiesta e/o della comunicazione, quindi la decorrenza di eventuali termini previsti dalle vigenti disposizioni di legge o del presente Regolamento, rispettivamente la ricevuta datata e quella della ricezione della raccomandata postale.

Quando il Responsabile dell'UTC o gli Uffici dell'Amministrazione Comunale, competenti per esprimere parere, rispondono in modo interlocutorio, con richiesta di notizie e documentazione aggiuntive, il richiedente deve rispondere con le stesse modalità descritte al primo comma del presente articolo.

La domanda di concessione edilizia deve essere presentata al Sindaco nelle forme specificate nei precedenti punti a) e b); all'atto della presentazione della domanda l'Ufficio comunale ricevente è obbligato a rilasciare apposita certificazione di ricevimento ed a comunicare all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'Ufficio nei successivi trenta giorni.

Il procedimento, per quanto attiene ai tempi, è regolato dalle disposizioni contenute nel 3° comma dell'art. 2 della L.R. n.17/1994.

#### Art.16

##### *Rilascio della autorizzazione*

*Procedura di silenzio assenso*

La autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'UTC, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica.

La autorizzazione non comporta gli oneri di cui all'art.3 della L. 28 gennaio 1977, n.10, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 10, 3° c. della l.r.37/1985.

L'istanza per l'autorizzazione del Responsabile dell'UTC ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Responsabile dell'UTC non si pronunci nel termine di gg.60 dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente, fatti salvi eventuali altri pareri o nulla-osta richiesti dalle norme vigenti, può dare corso ai lavori dando comunicazione al Responsabile dell'UTC del loro inizio.

Nel caso di interventi su parti strutturali ovvero di particolare complessità, il Responsabile dell'UTC, nel termine di gg.60 dalla presentazione dell'istanza, può richiedere, ad integrazione, la presentazione degli elaborati grafici esplicativi. In tal caso il silenzio-assenso si forma decorsi ulteriori 60gg. dalla presentazione degli elaborati richiesti.

## Art.17

*Istruttoria relativa alla domanda di concessione*

L'esame delle domande di concessione deve avvenire seguendo l'ordine progressivo di presentazione.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficio tecnico comunale;
- Responsabile del Servizio di Igiene pubblica della AUSL, (*ove non abbia fatto parte della Commissione edilizia - parole soppresse osserv. 153*);
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Commissione Edilizia;

## Art.18

*Progetti di massima*

E' consentito, in via eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di notevole interesse, sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo preventivo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

## CAPO V

**Rilascio, condizioni e validità  
delle concessione e delle autorizzazioni**

## Art.19

*Rilascio delle concessioni*

A seguito del parere espresso dalla Commissione edilizia ovvero, quando questo non sia stato reso nei termini stabiliti dal 3° comma dell'art. 2 della L.R. n.17/1994, sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento di cui al precedente art. 15, il Responsabile dell'UTC decide sull'istanza di concessione.

Per le istanze respinte viene data comunicazione motivata all'interessato da parte del Responsabile dell'UTC entro i trenta (*quindici – parola sostituita osserv 153*) giorni successivi alla adunanza della Commissione.

Per le istanze che possono essere accolte viene fatta analogo comunicazione all'interessato invitandolo eventualmente a completare la documentazione occorrente per il rilascio della concessione.

L'eventuale rilascio della concessione da parte del Responsabile dell'UTC, in difformità dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Il parere della Commissione edilizia deve comunque essere annotato nella concessione.

La concessione è rilasciata dal Responsabile dell'UTC al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente regolamento.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

**In particolare il rilascio delle concessioni singole è condizionato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.**

(comma sostituito: "In particolare il rilascio della concessione è condizionato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.")

Il rilascio della concessione di edificare nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata alla realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

La concessione invece non può essere subordinata alla esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali.

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

- a) autorizzazione rilasciata dal Genio Civile ove richiesta da norme legislative vigenti ed eventuali altri pareri e/o nulla osta richiesti da norme vigenti;
- b) documentazione dell'avvenuto versamento su c/c vincolato presso la tesoreria del Comune della quota di contributo relativa all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria o atto d'obbligo contenente le modalità e le garanzie stabilite dal Comune nel caso in cui il titolare della concessione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta per tale

contributo, si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, ovvero, in caso di reteizzazione del contributo medesimo, le idonee garanzie finanziarie anche a mezzo di fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di assicurazione.

c) ricevuta attestante l'avvenuto pagamento della prima rata del contributo sul costo di costruzione (*ricevute attestanti l'avvenuto pagamento a favore delle casse di Previdenza per professionisti od analoghe provvidenze, ove richieste - parole sostituite osserv. 153*);

La concessione di edificare viene consegnata al richiedente, prima di procedere alla pubblicazione all'Albo Pretorio e alla trascrizione in Conservatoria dei RR.II. (notificata al richiedente - *parole sostituite osserv. 194*) corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune, con la comunicazione scritta dell'ammontare della quota di contributo relativa al costo di costruzione da corrispondere in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e comunque non oltre i 60 giorni dalla ultimazione dei lavori relativi all'oggetto della concessione.

*(Il rilascio della concessione è subordinato all'adempimento dell'obbligo posto dalla L.765/1967 e succ. mod. di dotare gli edifici, accessibili dalle vie carrabili, di parcheggi nella misura prevista dalle leggi vigenti, attraverso un atto di vincolo permanente degli spazi destinati a tale scopo, in armonia a quanto disposto dall'art.31 della L.R.21/1973. La dichiarazione di vincolo va trascritta a cura e spese dell'intestatario della concessione. - comma eliminato osserv. 194)*

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 gg. consecutivi, nell'albo pretorio del comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La domanda di concessione si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento della istanza non venga comunicato all'interessato un provvedimento motivato di diniego.

In questo caso il richiedente la concessione può iniziare i lavori con le modalità e sotto le condizioni precisate nell'art. 2 della L.R. 31.5.1994. n. 17.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purchè il richiedente la concessione abbia la disponibilità del suolo o del manufatto e lo dichiari mediante atto notorio, facendo salvi i diritti degli altri proprietari.

L'atto di concessione, nonchè l'eventuale atto di impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28 gennaio 1977, n.10, debbono essere trascritti a cura

dell'Amministrazione comunale e a spese dei richiedenti, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza, ivi incluse quelle destinate a parcheggio (*parole aggiunte osserv. 194*) asservite all'immobile stesso. Ove ne ricorra il caso, deve essere prodotto un atto di vincolo permanente di inedificabilità assoluta dell'area la cui estensione è stata considerata ai fini della determinazione della volumetria di progetto, secondo i parametri urbanistici vigenti nell'area interessata dalla costruzione.

#### Art.20

##### *Efficacia e validità della concessione - Responsabilità*

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

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

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il Responsabile dell'UTC, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare un atto di trasferimento della concessione.

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

Il titolare della concessione, il Direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

#### Art.21

##### *Decadenza, rinnovo e annullamento delle concessioni*

La concessione si intende decaduta se entro 365 giorni dalla data di rilascio non siano stati iniziati i lavori ai quali la concessione si riferisce o se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 gg., salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 gg., solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile dell'UTC, (*su parere della Commissione Edilizia – parole soppresse osserv. 153*), esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La proroga può sempre essere prevista quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Per le sole opere di completamento può essere concessa, a richiesta dell'interessato e per giustificati motivi, una ulteriore proroga non superiore ad un anno, per l'ultimazione dei lavori.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il Responsabile dell'UTC può stabilire per l'ultimazione dei lavori, termini più brevi di quelli sopra detti.

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di anni tre dalla data di inizio.

La concessione, fatte salve le altre sanzioni previste dalle leggi vigenti, deve essere annullata quando risulti che:

a) sia stata ottenuta in base ad atti od elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti essenziali al progetto non preventivamente autorizzate;

c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

d) nei casi di acclarata illegittimità, previo parere della Commissione Edilizia.

## Art.22

### *Modalità per le autorizzazioni*

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Responsabile dell'UTC le condizioni e le norme alle quali l'autorizzazione stessa s'intende subordinata. I lavori devono avere inizio ed essere completati negli stessi tempi previsti nelle concessioni edilizie (nonchè l'arco temporale entro il quale devono essere iniziate e completate le opere – parole sostituite osserv. 153).

Il Responsabile dell'UTC, sentiti il Tecnico comunale e il Responsabile dell'Igiene pubblica, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e di modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Per particolari manufatti di carattere provvisorio anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi di tempo inferiori ad un anno, può essere rilasciata una autorizzazione con validità temporalmente limitata; nel provvedimento deve essere espressamente indicata la scadenza o periodicità della autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può, per particolari ragioni da motivare adeguatamente, essere rilasciata anche in deroga alle norme ed ai parametri di zona fissati nel Prg, purchè in conformità alle destinazioni d'uso ammesse in ciascuna zona.

I manufatti di cui sopra devono avere le dimensioni strettamente necessarie per lo svolgimento della funzione, essere realizzate in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole trasportabilità.

Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di quindici giorni dalla data di scadenza della autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

Nel caso in cui i manufatti insistano su aree di proprietà comunale il Responsabile dell'UTC deve rilasciare l'autorizzazione di cui al successivo art. 83 (84 numero *sostituito osserv. 153*) secondo le modalità ivi precisate.

#### Art.23

##### *Rinnovo, decadenza e annullamento delle autorizzazioni*

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Responsabile dell'UTC, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, semprechè nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinnovo delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere annullate:

- a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di atti e/o elaborati alterati;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione
- c) nei casi di acclarata illegittimità.

Nei casi di decadenza e di annullamento il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

#### Art.24

##### *Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione*

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Responsabile dell'UTC in merito alla variante i termini (parole aggiunte per dare senso compiuto alla sostituzione effettuata con l'osservazione 153) possono essere modificati in funzione delle opere da realizzare (non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario – parole sostituite osserv. 153); in assenza di una determinazione del Responsabile dell'UTC sul progetto di variante entro il termine di 60 gg. dalla sua presentazione, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la eventuale ripresa dei lavori secondo il progetto originario, relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, (le superfici utili - parole eliminate osserv. 194) e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Responsabile dell'UTC non si pronuncia entro 20 gg. dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Responsabile dell'UTC del loro inizio. Tale disposizione non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n.1089 e 29/6/1939 n.1497.

**Qualora gli interventi oggetto della variante comportino soltanto modifica alle destinazioni d'uso, o riguardino lavori di completamento e non incidano sui volumi e sulla sagoma, la variante sarà oggetto di autorizzazione edilizia, previo conguaglio del contributo relativo al costo di costruzione (Comma aggiunto dall'ARTA pag. 29 in sostituzione del comma aggiunto con l'osserv. 194:**

“Qualora gli interventi oggetto della variante comportino modifica alle destinazioni d'uso, alle superfici, alle unità immobiliari o riguardino lavori di completamento e che non incidano sui volumi e sulla sagoma, la variante sarà oggetto di autorizzazione edilizia previo conguaglio del contributo relativo al costo di costruzione”)

Le varianti devono in ogni caso essere richieste prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori ed essere approvate prima del rilascio del certificato di agibilità o abitabilità.

Nell'ambito dell'art. 15 della legge n. 47/85 possono farsi rientrare lievi modifiche dei prospetti (parole aggiunte osserv. 153);

**Art.25***Ricorsi*

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Responsabile dell'UTC, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e nei termini di legge, ovvero, entro 120 giorni, mediante ricorso straordinario al Presidente della Regione.

**Art.26***Deroghe*

Il Responsabile dell'UTC, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la Commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, ai sensi dell'art.16 della L.765/1967 e succ. mod. ed integrazioni. Non sono comunque derogabili le norme relative agli indici volumetrici stabilite dal PRG .

Nel caso in cui le varianti a norme regolamentari o di PRG riguardino opere pubbliche di competenza comunale, si applicano le disposizioni contenute nella L.1/1978, art.1, e nelle successive modifiche ed integrazioni regionali.

**CAPO VI****Esecuzione e controllo delle opere****Art.27***Inizio dei lavori*

L'inizio dei lavori è subordinato alla osservanza delle disposizioni contenute nella L.1086/1971 e relativi decreti di attuazione, e nel D.P.R. 22.4.1994, n.425, art. 2, e succ. mod. per quanto attiene la nomina del collaudatore statico.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata al Comune ed all'Ufficio del Genio civile.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 gg. dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare, in particolare, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere affissa in cantiere una tabella avente le caratteristiche precisate nel successivo articolo.

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

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

#### Art.28

##### *Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni*

La corrispondenza della modalità di esecuzione dei lavori alle norme contenute nelle leggi vigenti e nel presente Regolamento Edilizio, nonché ai disegni di progetto ed alle eventuali prescrizioni inserite nel provvedimento autorizzativo (concessione o autorizzazione edilizia), sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso al Responsabile dell'UTC, il quale disporrà gli eventuali provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

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

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

#### Art.29

##### *Ultimazione dei lavori*

##### *Dichiarazione di abitabilità e agibilità*

Affinché gli edifici di abitazione o parti di essi possano essere utilizzati il proprietario deve richiedere al Sindaco il certificato di abitabilità o agibilità, allegando alla richiesta la sotto elencata documentazione:

a) una perizia giurata a firma del tecnico responsabile dei lavori che attesti la conformità dell'edificio o della parte di esso oggetto della richiesta (parole aggiunte osserv. 153) rispetto al progetto approvato ed alle eventuali condizioni poste all'atto della concessione, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti e il rispetto delle norme igieniche stabilite dal presente regolamento, in particolare per quanto attiene l'approvvigionamento idropotabile e lo scarico dei liquami;

- b) certificato di collaudo delle eventuali strutture in c.a. rilasciato da un ingegnere o architetto ai sensi dell'art.7 della L.n.1086/1971, munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio civile;
- c) dichiarazione presentata dal direttore dei lavori per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, con la relativa attestazione di avvenuta presentazione apposta dagli uffici del Catasto;
- d) certificato di collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco nei casi previsti dalla legge;
- e) dichiarazioni inerenti l'applicazione della norme relative agli impianti ed alla sicurezza, ove prescritto;
- f) ricevute attestanti il pagamento dei contributi di cui all'art.3 della L.10/1977;
- g) ricevuta attestante il pagamento di eventuali diritti comunali.

Il certificato è rilasciato dal Responsabile dell'UTC entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda corredata dai documenti sopraelencati; entro tale termine il Responsabile dell'UTC può disporre, a mezzo dei propri uffici tecnici, una verifica dei requisiti di abitabilità.

Trascorso tale termine senza che sia data al richiedente diversa comunicazione l'abitabilità si intende attestata.

Eventuali integrazioni documentali, che non siano già nella disponibilità della Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente, devono essere richieste dal Responsabile del procedimento entro 15 giorni dal ricevimento della istanza. In tal caso il termine di sessanta giorni decorre dalla data di presentazione della documentazione aggiuntiva richiesta.

Per gli immobili non residenziali il proprietario, dopo la denuncia di ultimazione dei lavori, dovrà richiedere la visita del tecnico del Comune, e del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica per il rilascio della dichiarazione di agibilità, prevista dalle norme vigenti.

**Alla domanda di agibilità deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato ed alle eventuali varianti, nonché alle eventuali prescrizioni indicate nell'atto di concessione.** (comma inizialmente soppresso a seguito dell'accoglimento dell' osserv. 153 da parte del C.C. ma successivamente reintrodotta dall'ARTA pag. 27)

Il Responsabile dell'UTC fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

**Costatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione il Responsabile dell'UTC rilascerà la dichiarazione di agibilità, che avrà efficacia dopo 6 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.**

**Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere del Responsabile del Servizio di Igiene pubblica previa misurazione del grado di umidità, o, quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati** (commi reintrodotti dall'ARTA pag. 29, inizialmente soppressi con l'accoglimento dell' osserv. 194).

Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato alla presentazione, da parte del concessionario, all'Ufficio tecnico comunale, dei seguenti documenti:

- a) certificato di collaudo delle eventuali strutture in c.a. rilasciato da un ingegnere o architetto ai sensi dell'art.7 della L.n.1086/1971, munito dell'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio civile;
- b) certificato di collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del fuoco per gli edifici industriali, commerciali e di carattere speciale, o nei casi previsti dalla legge;
- c) dichiarazioni inerenti l'applicazione della norme relative agli impianti ed alla sicurezza, ove prescritto;
- d) ricevute attestanti il pagamento dei contributi di cui all'art.3 della L.10/1977;
- e) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- f) eventuale altra documentazione prescritta dalle leggi vigenti.

Il certificato di abitabilità potrà essere rilasciato per i piani terra, fermo restando la realizzazione dei prospetti su tutto l'edificio, anche nel caso in cui le opere condominiali interne non siano ultimate (*comma aggiunto osserv. 153*) **purché non si tratti di opere condominiali necessarie per l'agibilità stessa.** (parole aggiunte dall'ARTA pag. 27 decreto)

## TITOLO II DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI

### Art.30

#### *Richiesta di lottizzazione*

I proprietari che intendano procedere alla lottizzazione di aree a scopo edificatorio, nei limiti consentiti dal PRG, devono presentare apposita domanda in carta legale diretta al Sindaco.

Alla domanda, sottoscritta da tutti i proprietari interessati o dai loro legali rappresentanti, deve essere allegato il progetto di P. di L. sottoscritto da un ingegnere o architetto, in cinque copie.

I piani di lottizzazione devono essere approvati, ove conformi al presente R.E. ed al PRG, con delibera consiliare entro novanta giorni dalla loro presentazione. Entro tale periodo non si computano i tempi occorrenti per l'ottenimento delle eventuali autorizzazioni preventive.

I pareri della Soprintendenza ai BB.CC.AA., nel caso di immobili vincolati ai sensi della L. 1457/1939, vanno in ogni caso acquisiti prima della approvazione consiliare.

Il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. si intende acquisito favorevolmente, trascorsi infruttuosamente due mesi dalla richiesta.

Nel caso di P.di L. che interessino centri storici, artistici o di interesse ambientale ovvero interessino aree sottoposte a varianti al PRG adottate ma non ancora approvate, va richiesto il nulla osta di cui all'art. 14, 2°c. della L.R. 71/1978, che deve essere rilasciato dall'Assessorato regionale competente entro novanta giorni dalla richiesta.

### Art.31

#### *Contenuto dei piani di lottizzazione*

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- a) uno stralcio del PRG, con la precisa individuazione delle aree interessate dal Piano di Lottizzazione;
- b) planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500, della zona interessata dal P. di L., con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali, delle opere a rete esistenti, dei fabbricati esistenti, dei manufatti ed impianti particolari esistenti quali canali, fossi, linee elettriche, gasdotti, acquedotti e di quant'altro occorra per rappresentare compiutamente lo stato di fatto; devono poi essere indicati gli eventuali vincoli e servitù che interessano l'area di intervento e l'intorno urbano;
- c) planimetria di progetto, in scala 1:500, disegnata su una cartografia aerofotogrammetrica con indicate le particelle catastali interessate, contenente:
  - 1) la suddivisione delle aree in lotti edificabili, cioè in porzioni di terreno nelle quali potrà realizzarsi, tramite una unica concessione edilizia, una sola unità edilizia;
  - 2) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con l'indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti, degli spazi di sosta e di parcheggio;

3) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o bonifica edilizia;

4) gli spazi per le attrezzature di uso pubblico;

5) il computo del volume e delle superfici da realizzare e la loro distribuzione all'interno di ciascun lotto;

6) i nominativi dei proprietari di ciascuna delle particelle catastali interessate.

d) planimetria di progetto alla scala 1:500 con indicato lo schema planivolumetrico degli edifici previsti, la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che l'edificio previsto su ciascun lotto rispetti le prescrizioni di zona stabilita dal PRG;

e) profili altimetrici in scala 1:500 del terreno, eseguiti nei punti più significativi, raffiguranti la configurazione naturale e quella modificata a seguito dell'intervento, con l'indicazione delle quote altimetriche e planimetriche, delle opere di sistemazione, nonché con la disposizione degli edifici esistenti e previsti;

f) profili regolatori degli edifici sulle strade pubbliche, alla scala 1/500;

g) relazione geologica-geotecnica sul terreno di fondazione;

h) planimetria di progetto alla scala 1/500 delle opere a rete comprendente i particolari tecnici, a scala opportuna, della rete stradale, fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

i) particolari a scale adeguate delle sistemazioni esterne, delle pavimentazioni, degli apparecchi di illuminazione pubblica, delle recinzioni, degli elementi di arredo, delle finiture degli edifici;

l) relazione tecnica illustrativa delle scelte progettuali contenente tabelle dei dati di progetto, un programma di attuazione del piano, computi metrici estimativi sommari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nel piano;

m) norme tecniche di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle zone a verde, ecc.;

n) planimetria catastale, alla scala originaria, con riportati il perimetro del piano di lottizzazione, la suddivisione in lotti e le destinazioni d'uso previste dal PRG in un congruo intorno urbano;

o) documentazione fotografica dello stato di fatto con indicazione planimetrica dei punti di presa;

p) proposta di convenzione, da redigere in conformità a quanto stabilito nell'articolo successivo.

L'area minima alla quale va estesa la lottizzazione è quella stabilita dalle norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

## Art.32

### *Convenzioni nei piani di lottizzazione*

Le convenzioni da allegare ai piani di lottizzazione devono prevedere:

a) l'obbligo da parte del lottizzante di cedere gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria; l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sulla base di progetti esecutivi, da redigere secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune; l'obbligo di cedere gratuitamente tali opere al Comune;

b) l'obbligo della cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al PLC ovvero, nel caso che le opere di urbanizzazione secondaria non ricadano nell'area da lottizzare, della monetizzazione delle aree secondo i criteri stabiliti dall'art.14 della L.R. 71/1978

c) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P. di L.C.;

d) l'obbligo di corrispondere la quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione secondaria all'atto del rilascio delle concessioni relative ai fabbricati da realizzare e proporzionalmente alle stesse, ovvero, nel caso in cui le opere ricadano all'interno della lottizzazione, l'eventuale assunzione, a carico delle proprietà, degli oneri della esecuzione delle opere suddette secondo stralci funzionali in proporzione alle concessioni richieste, calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma c); il valore da scomputare sarà determinato dall'ufficio tecnico sulla base del computo metrico delle opere da realizzare predisposto dal richiedente la concessione;

e) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;

f) i termini, comunque non superiori a dieci anni, stabiliti per la cessione delle aree, per la realizzazione e per la cessione delle opere di urbanizzazione primaria e per la eventuale costruzione, completamento e cessione delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo dei relativi oneri, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento; i termini decorrono dalla stipula della convenzione di cui all'ultimo comma del successivo art.34;

g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Trascorsi i dieci anni, ovvero comunque in caso di inadempienza, dopo una eventuale proroga che il comune può concedere per comprovati motivi purchè richiesta entro il termine dei dieci anni, la validità del P. di L.C. approvato decade per la parte non realizzata, restando acquisiti al comune le cessioni gratuite e gli oneri versati.

### Art.33

#### *Piani di Lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo*

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, la convenzione di cui al precedente art. 32 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del complesso.

In tali casi il lottizzante deve eseguire, a propria cura e spese, prima del rilascio della concessione relativa agli edifici da realizzare, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto sulla base di progetti regolarmente approvati.

Rimane a carico del lottizzante anche il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28 gennaio 1977, n.10.

#### Art.34

##### *Procedura per la autorizzazione della lottizzazione*

Il Responsabile dell'UTC, sentiti i pareri dell' Ufficio Tecnico comunale, della Commissione Edilizia comunale e del Responsabile della Igiene pubblica, qualora il piano di lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, acquisito il parere della competente Soprintendenza se dovuto, sottopone alla approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. La relativa delibera diventa esecutiva dopo la approvazione dell'Organo di Controllo, salvo i casi in cui è necessario il nulla osta dell'Assessorato Regionale del territorio e dell'ambiente previsti alle lettere a) e c) dell'art.12, 7° c., della legge regionale 27 dicembre 1978, n.71.

Intervenuta la approvazione della delibera Consiliare e, ove prescritto, il nulla osta regionale suddetto, si procede alla stipula della convenzione che va sottoscritta da tutti i proprietari dei terreni lottizzati e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei proprietari medesimi.

#### Art.35

##### *Concessione di edificare nella lottizzazione*

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato al pagamento della quota di contributo di cui all'art.6 della L.10/1977 ed al contributo relativo alle opere di urbanizzazione secondaria ove non incluse nei progetti esecutivi (parole aggiunte osserv. 153).

Il rilascio delle concessioni edilizie nei singoli lotti è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi ed alla loro connessione alle reti urbane esistenti.

Le opere di urbanizzazione sono realizzate dal lottizzante sulla base di progetti esecutivi sottoposti all'esame della Commissione edilizia e previa concessione gratuita rilasciata dal Responsabile dell'UTC .

Durante la realizzazione di tali opere il Responsabile dell'UTC può disporre visite di controllo al fine di accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto approvato. Le opere realizzate devono essere collaudate dall'Ufficio tecnico.

#### Art.36

##### *Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione*

Il Sindaco, nel caso in cui ricorrano ragioni di pubblico interesse, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti all'interno di un isolato a presentare entro

congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede attraverso la compilazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa, ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere secondo quanto stabilito dagli artt. 10 ed 11 della L.R. 71/1978, sempre che ricorrano le condizioni per la loro applicazione.

### TITOLO III DISCIPLINA EDILIZIA

#### CAPO I

#### *Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano*

##### Art.37

##### *Campionature*

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di opere che riguardano aree di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione a edificare.

##### Art.38

##### *Aspetto e manutenzione degli edifici*

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nel caso di fronti cieche sul confine di proprietà, visibili da spazi pubblici, il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione Edilizia, può imporre che esse vengano definite ad intonaco, nelle more della costruzione del nuovo edificio sul confine.

I fabbricati sia di nuova costruzione che soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengano ad inserirsi o del contesto naturalistico. Quando si tratti di edifici che costituiscono fondali di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare prospettive armoniche, la Commissione edilizia ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici o effetti prospettici.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nella parete con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono di norma essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato prospicienti sulla pubblica via sono indecorose, il Responsabile dell'UTC, sentita la Commissione edilizia, può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

### Art.39

#### *Aggetti e sporgenze*

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico ricadenti in tutte le zone omogenee del PRG - ad eccezione della zona A del Prg, nella quale si applicano le norme di cui al successivo Capo III - sono vietati:

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

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

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 5,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3.50 dal piano di marciapiede, o a m 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un sesto della larghezza della strada o del distacco **e, comunque non più di m. 1,50** (parole inserite Decreto ARTA pag. 27). La sporgenza non può in nessun caso essere superiore alla larghezza del marciapiedi sottostante.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza dal confine laterale più vicino inferiore a m. 1.50. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

In ogni caso, qualsiasi tipo di sporgenza, aperta o chiusa, deve inserirsi armonicamente sia nell'edificio che nel contesto ambientale.

Negli edifici ricadenti all'interno del centro urbano la lunghezza dei balconi in aggetto non può in nessun caso essere superiore a m. 4,00

#### Art.40

##### *Arredo urbano*

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'UTC .

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da tecnico abilitato (*parole aggiunte osserv. 153*) da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Responsabile dell'UTC potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'UTC ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Responsabile dell'UTC può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa

e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2.20, dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Sovrintendenza ai BB.CC..

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dell'UTC potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

E' vietato occupare anche temporaneamente il marciapiede o la strada con strutture precarie o fisse (comma aggiunto osserv. 153)

## CAPO II

### Norme igieniche, sanitarie ed edilizie

#### Art. 41

##### *Spazi interni agli edifici*

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificate nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25.00.

b) Patio. Si intende per patio uno spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere non inferiori a m.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.6.00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie superiore a 1/18 (1/10 - parole sostituite osserv. 194) di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.9,00 e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone nel cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per altezza del solo piano terreno, comunque non superiori a m. 2.50.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non possono essere realizzate sporgenze.

*(Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune - parole eliminate osserv. 194)*

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

#### Art. 41 bis

##### Norme sui servizi igienici

I bagni vanno sempre disimpegnati da corridoio o dall'antibagno; fanno eccezione:

- a) il doppio servizio annesso alla camera da letto;
- b) il servizio in camera di albergo, pensione, motel etc a condizione che vi sia anche un wc ad uso pubblico nel corridoio di accesso;
- c) il wc dello studio professionale ad uso esclusivo del professionista, a condizione che sia nella sua stanza e che vi sia un bagno regolarmente disimpegnato ad uso pubblico.

Anche le lavanderie vanno disimpegnate.

La dotazione minima del wc è di vaso e lavabo.

L'antibagno al di fuori dei vani abitabili va sempre dotato di lavabo.

La rubinetteria nei locali ad uso non abitativo deve essere a leva o a comando non manuale.

L'altezza minima di bagno e antibagno deve essere di mt. 2,40.

I bagni nei locali non abitabili vanno piastrellati almeno fino a mt. 2,00 di altezza.

L'antibagno va piastrellato almeno nella parete con lavabo.

La superficie minima del wc dovrà essere di mq. 1,50 con lato più corto di almeno un metro.

La superficie minima dell'antibagno dovrà essere di mq. 1,00.

Le porte del bagno e antibagno al di fuori delle abitazioni devono aprirsi verso l'esterno ed almeno una delle due porte deve essere ad anta rigida.

La separazione tra bagno ed antibagno deve arrivare al soffitto.  
(Articolo aggiunto osserv. 153)

#### Art.42

##### *Uso dei distacchi tra fabbricati*

I distacchi tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

#### Art.43

##### *Smaltimento delle acque nere*

Nel caso in cui non esista la pubblica fognatura ovvero questa non possa raccogliere i liquami a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, nella richiesta di concessione o autorizzazione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di smaltimento alternativi con totale o parziale depurazione delle acque nere, secondo le disposizioni vigenti.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del Responsabile della Igiene pubblica. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

#### Art.44

##### *Scale*

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 80 cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Ogni scala non può servire una superficie lorda di piano superiore a mq 500 nel caso di abitazioni, e superiore a mq 350 nel caso di edifici ad uso promiscuo o a destinazione speciale (uffici, alberghi, ...). Commi inizialmente soppressi a seguito dell'accoglimento dell' osserv. 153 da parte del C.C. ma successivamente ripristinati dall'ARTA pag. 27).

**L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente** (Comma ripristinato dall'ARTA pag. 29 e inizialmente soppresso con l'accoglimento del C.C. dell'osserv. 194)

E' comunque esclusa ogni diretta comunicazione delle scale condominiali con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo o cantinato, ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, autorimesse collettive, ecc. Le porte di comunicazione con spazi aperti interni devono aprirsi verso l'esterno.

In mancanza di impianto di sollevamento meccanico, le scale devono avere le caratteristiche di cui alla L.13/1989 e succ. mod. sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

#### Art.45

##### *Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie*

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la attestazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.29 del presente regolamento ogni qualvolta in un edificio sia presente una delle attività di cui al D.M. 16.2.1988 (un edificio sia destinato alla installazione di impianti artigianali od industriali, oppure sia previsto un impianto di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico. - (parole soppresse osserv. 153)

Gli impianti di riscaldamento sia collettivi che singoli devono ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Gli impianti collettivi di riscaldamento debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. (frase inizialmente soppressa a seguito dell'accoglimento dell' osserv. 153 da parte del C.C. ma successivamente ripristinata dall'ARTA pag. 27).

- *parole soppresse osserv. 153*). I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Responsabile della Igiene pubblica idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

#### Art.46

##### *Piani interrati*

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di persone (*abitanti - parola sostituita osserv. 153*), fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimessa. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del Responsabile dell'Igiene pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

#### Art.47

##### *Piani seminterrati*

I piani risultanti, a sistemazione di progetto realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree esterne circostanti, possono essere considerati abitabili soltanto se in nessun punto la differenza tra il pavimento di ogni locale e la quota più alta delle sistemazioni esterne è maggiore di m.1,10, e se l'altezza utile netta interna è almeno di m 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In questo caso attorno al fabbricato deve essere realizzata una intercapedine con cunetta sita a quota più bassa del pavimento interno, di larghezza almeno pari ad un terzo della altezza della intercapedine stessa.

I piani seminterrati possono essere adibiti a qualsiasi destinazione d'uso consentita **dagli strumenti urbanistici**, (pag. 28 decreto ARTA) a condizione che la superficie finestrata non sia inferiore ad decimo rispetto alla superficie del pavimento e che vengano rispettate le altezze di cui al successivo art. 48. (*comma aggiunto osserv. 153*)

#### Art.48

##### *Piani terreni*

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di **cm 50** (la dimensione di cm 20 inserita accogliendo l'osserv. 153 da parte del C.C., non è stata ritenuta idonea dall'ARTA) dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata **ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei** (parole eliminate con l'osserv. 194 - parole ripristinate dall'ARTA pag. 29 che sostituisce le parole: "dall'ufficiale sanitario" con) **in sede di valutazione da parte della C.E. e dell'UTC per il rilascio della concessione o autorizzazione**; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, officine, laboratori, esercizi commerciali, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00 (*m 3.50 - parola sostituita osserv. 153*), salvo diverse prescrizioni di norme specifiche; per le autorimesse private é ammessa una altezza di m. 2.70. Le altezze sopraindicate possono essere derogate, su parere favorevole del Responsabile dell'UTC e dell'Igiene pubblica, nel caso di edifici esistenti ricadenti nelle zone A e B0 del PRG, da sottoporre ad interventi di carattere conservativo.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2.40.

#### Art.49

##### *Piani sottotetto*

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile, misurata da pavimento a soffitto, è di almeno m. **2,50** (altezza sostituita: "2.70" dal decreto ARTA pag. 21) e l'altezza minima è superiore a m.2,00 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura

uguale, **con una tolleranza del 5% di differenza in estate e del 10% in inverno** (parole introdotte dal decreto ARTA pag. 30) a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità è, per tale ragione, condizionata al rilievo delle temperature. **I controlli vanno effettuati sia in estate che in inverno e l'ufficio che rilascia l'abitabilità potrà inserire la clausola della subordinazione dell'efficacia dell'abitabilità al completamento dei controlli, con il ritiro del certificato in caso di risultato negativo dei controlli, rilasciando successivamente apposito certificato integrativo o sospendendo l'abitabilità e ritirando il precedente certificato in caso di riscontro negativo fino ad eventuali aggiustamenti tecnici da parte della proprietà e successivi controlli positivi sia in estate che in inverno. Fermo restando il rispetto della normativa in tema di risparmio energetico e dispersioni termiche** (frase aggiunta decreto ARTA pag. 30).

Devono essere considerati nè agibili nè abitabili, e dunque vanno esclusi dal computo dei piani fuori terra di un edificio, i locali sottotetto con coperture inclinate che in nessun punto abbiano altezza superiore a m.1,80.

#### **Art. 49 bis Coperture**

**Possono essere piane, praticabili o meno, o a tetto.**

**In caso di copertura a tetto, le falde devono formare un angolo massimo di 45° con l'estradosso del solaio piano sottostante, partendo da zero centimetri dal punto di incontro tra il citato estradosso e la parete verticale esterna.**

**La falda può sporgere dalla parete verticale esterna fino ad un massimo di cm 70.**

**Possono essere realizzati abbaini o pareti verticali, inseriti nella copertura per una lunghezza complessiva non superiore al 50% di quella del relativo fronte.**

**I locali sottotetto privi dei requisiti di abitabilità possono essere adibiti, con esclusione dell'abitazione, a locali tecnici ove in accordo con le normative del settore, oppure a ripostiglio, guardaroba, lavanderia, deposito o sgombero.**

**Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili al vano scala comune, se privati possono essere accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso** (articolo introdotto dall'ARTA pag. 30, accogliendo con modifiche l'osserv. 194).

## Art.50

*Norme comuni a tutti i piani abitabili*

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0.80.

Per i piani non abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto del rapporto di 1/8 della superficie è stabilito con riferimento ad altezze superiori o uguali a m 3.00; per altezze inferiori a 3 m. tale rapporto deve essere non inferiore ad 1/6 (parole reintrodotte dal decreto ARTA pag. 28 inizialmente sostituite con: "I magazzini, le attività commerciali di qualunque tipo e dimensione, le attività artigianali ed industriali nonché tutti i locali aperti al pubblico agli utenti o soci devono avere una superficie finestrata non inferiore ad un decimo rispetto alla superficie del pavimento" (- parole sostituite osserv. 153))

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni *(di lunghezza inferiore a m 6.00 e superficie inferiore a mq. 7.20 – parole eliminate osserv. 153)*

Le cucine devono avere superficie non inferiore a mq 5.00. Sono ammesse cucine in nicchia, con cubatura minima di mc.12, purchè aprentesi su un altro locale regolamentare di almeno mc.25, e purchè l'ambiente nel quale è installata la cucina sia dotato di adeguata canna di aspirazione indipendente o sia areato naturalmente (parole aggiunte osserv. 194).

Le stanze da letto devono avere superfici non inferiori a mq 9 se ad un letto, a mq 14 se a due letti.

*L'altezza utile media dei vani abitabili non deve essere minore di m. 2,70 - (parole aggiunte osserv. 194)*

I locali accessori quali servizi igienici, **magazzini** (parola ripristinata dal decreto ARTA pag. 28 inizialmente soppressa con l'accoglimento dell'osserv. 153 da parte del C.C.) e depositi a servizio delle residenze, autorimesse private, ripostigli devono avere un'altezza utile non inferiore a m.2,40.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per gli spazi di abitazione. Gli eventuali spazi di altezza inferiore a m. 2,40 devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso come ripostiglio o guardaroba. Non si applicano tali disposti in caso d'intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta.

I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione o cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purchè le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore a 1/2 del locale. (commi aggiunti osserv. 194)

Tutti i locali di abitazione **e quelli destinati ad uffici** (parole ripristinate dal decreto ARTA pag. 28 inizialmente sopprese con l'accoglimento dell'osserv.

153 da parte del C.C.) devono fruire di aereazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguati alla destinazione d'uso.

**I ripostigli, i disimpegni, i vani scala colleganti solo due piani, il secondo servizio di una abitazione possono essere senza aria e luce diretta** (comma ripristinato dall'ARTA pag. 30 in sostituzione del comma introdotto con l'accoglimento dell'osserv. 194: "I ripostigli, i disimpegni e i servizi di una abitazione possono essere senza aria e luce diretta".)

L'installazione **del secondo servizio** (parole ripristinate dall'ARTA pag. 30 in sostituzione delle parole introdotte con l'accoglimento dell'osserv. 194: "dei servizi") in locali non aereati è però consentita a condizione che sia previsto un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi.

Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi a condizione che il locale da soppalcare abbia un volume di almeno 80 mc. e che il soppalco non copra più del **40%** (percentuale ripristinata all'ARTA pag. 30 in sostituzione delle parole introdotte con l'accoglimento dell'osserv. 194: 50%) del locale **con altezze minime utili dal pavimento al soffitto del soppalco nonché dal pavimento del soppalco al soffitto non inferiori a m. 2,00** (parole in sostituzione di "con altezza minima non inferiore a m. 1,80" (parole aggiunte osserv. 153) giusto decreto ARTA pag. 28-30)

#### Art.51

##### *Isolamento fonico e termico*

I progetti per i quali si chiede la concessione o l'autorizzazione devono essere redatti nella scrupolosa osservanza delle norme di cui alla L.10/1991 (373/1976 - parole sostituite osserv. 153) e succ.mod e integrazioni nonché dei relativi decreti di applicazione relativi all'isolamento termico.

Particolare cura dovrà essere posta, in tutte le nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, al fine di contenere le trasmissioni sonore, secondo le norme vigenti in materia di protezione acustica.

In particolare negli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti di riscaldamento, pompe, macchinari) devono essere adottati specifici accorgimenti atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

#### Art.52

##### *Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua*

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio. L'edificio o l'unità immobiliare in zona urbana deve essere provvisto di apposita nicchia dove saranno collocati i

misuratori di portata così come previsto nel Regolamento Comunale di distribuzione delle acque potabili (parole aggiunte osserv. 153)

**Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata dai pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria** (comma inizialmente soppresso a seguito dell'accoglimento dell'osserv. 153 da parte del C.C. e reintrodotta dall'ARTA pag. 28)

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

Sono ammessi serbatoi di accumulo all'interno delle abitazioni o in spazi scoperti delle stesse a condizione che i serbatoi non siano visibili da strade o spazi pubblici, non alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio e rispettino le norme igienico-sanitarie vigenti.

#### Art.53

##### *Impianti di fognatura*

Le tubazioni di scarico e convogliamento delle acque nere devono essere munite di pozzetto sifonato (*sifoni - parola sostituita osserv. 153*) ispezionabili a chiusura ermetica prima dell'innesto nella fognatura pubblica o, in mancanza di questa, nella fossa settica.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aereazione aperte sino alla copertura.

#### Art.54

##### *Impianti elettrici*

Gli impianti elettrici devono essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza stabilite dalle leggi vigenti ed in particolare delle norme contenute nella L. 46/1990.

#### Art.55

##### *Rinvio a leggi particolari*

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

Gli edifici speciali come sale spettacolo, edifici colettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, laboratori artigianali, locali commerciali, depositi, magazzini, industrie ed impianti sportivi sottostanno alle regolamentazioni previste dalle leggi specifiche.

Per quanto attiene i parchi di campeggio si applicano le disposizioni contenute nella L.R. 14/1988.

## Art.56

*Barriere architettoniche*

Allo scopo di eliminare al massimo gli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici, costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che possono incontrarsi lungo i percorsi (scale, dislivelli, gradini, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi (cabine ascensori, aperture di porta, ecc.) è necessario che in tutte le progettazioni relative sia ad edifici che a sistemazioni esterne si evitino per quanto possibile percorsi che presentino siffatti inconvenienti e che si realizzino appositi percorsi eventualmente alternativi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo le norme vigenti.

Negli edifici speciali, in quelli pubblici o nei quali comunque si svolgono attività comunitarie o vengono prestati servizi di interesse generale nonché nei pubblici esercizi, uffici, ritrovi, pubblici spettacoli, ecc. è obbligatoria l'applicazione delle disposizioni sulle barriere architettoniche di cui al D.M. 14/6/1989 n.236, e alla legge 9/1/1989 n.13 e succ. mod.

## CAPO III

**Prescrizioni particolari per gli interventi  
relativi alla zona A finalizzati al decoro urbano**

## Art.57

*Pavimentazioni stradali*

Vanno conservate le pavimentazioni originarie in materiali lapidei per tutte le strade pedonali e veicolari, rampe, scalinate, gradinate, marciapiedi. Nel caso lo stato d'uso della pavimentazione ne renda impossibile la conservazione, questa va ripristinata con materiali simili per forma, dimensione e disposizione, a quelli originari e comunque sulla base di progetti unitari. Negli edifici dotati di ascensore la fermata a piano terra deve essere posta a livello di marciapiede o, in caso contrario, collegato con la quota di marciapiede da scivolo in muratura con pendenza massima dell'8% - (parole aggiunte osserv. 153)

Nel caso di rifacimenti o di nuova realizzazione di pavimentazioni di strade e di spazi pubblici e privati, o di rivestimento di gradinate o marciapiedi dovranno essere utilizzati elementi discontinui. Il disegno e la disposizione degli elementi dovranno essere conformi a quelli tradizionali.

Nel caso di pavimentazioni stradali, i relativi progetti dovranno possibilmente prevedere apposite canalizzazioni sotterranee unificate dove allocare tutte le reti tecnologiche.

Nella progettazione delle nuove sistemazioni stradali particolare attenzione va posta, compatibilmente con l'assetto del terreno, per la eliminazione delle barriere architettoniche.

## Art.58

*Illuminazione stradale*

Non possono essere rimossi gli elementi per l'illuminazione pubblica esistenti aventi caratteristiche tradizionali o che rivestono interesse ambientale.

I nuovi apparecchi per la illuminazione che si rendesse necessario installare, a stelo o a mensola, dovranno avere caratteristiche di uniformità all'ambiente storico. Precisamente nelle strade aventi larghezza minore o uguale a m.8,00 i lampioni saranno installati a mensola, sporgenti dai paramenti murari degli edifici e dotati di lampade ad incandescenza. Nelle strade con larghezza superiore a m.8,00, nelle piazze e negli slarghi, l'illuminazione sarà realizzata mediante lampioni a stelo a luce singola, dotate di lampade ad incandescenza o di altro tipo.

## Art.59

*Elementi di arredo urbano*

E' fatto divieto di rimuovere o modificare gli elementi architettonici di interesse storico o ambientale quali fontane, fontanili e qualsiasi altro elemento di arredo urbano esistente.

## Art.60

*Tabelle stradali*

Le tabelle stradali ed i numeri civici devono essere collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici. Le caratteristiche tecniche, dimensionali ed estetiche nel caso di nuovi interventi, devono essere stabilite attraverso un progetto unitario, che tenga conto della necessità di coniugare il requisito della facile leggibilità con quello di un gradevole inserimento nell'ambiente storico.

## Art.61

*Verde urbano*

Vanno mantenute e ripristinate le alberature stradali esistenti, conservandone le attuali caratteristiche e ripristinando eventuali elementi mancanti.

## Art.62

*Intonachi esterni*

Nel caso di rifacimenti degli intonachi esterni, questi ultimi dovranno essere realizzati con tecniche e materiali tradizionali.

I colori saranno quelli della tradizione locale e saranno applicati senza soluzione di continuità, dal piano stradale alla linea di gronda, con esclusione di fasce marcapiano. E' fatto divieto di applicare rivestimenti plastici, granigliato, asfalti, pannelli di qualsiasi materiale, quarzo plastico e cemento a faccia vista.

## Art.63

*Coperture*

Vanno generalmente mantenute le coperture a tetto esistenti. Quando consentito dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti possono essere sostituite le coperture a tetto con terrazzi purchè la superficie di tali terrazzi non superi il 30% di quella coperta complessiva e, in ogni caso, non venga superato il limite assoluto di 50 mq.

Le coperture a tetto dovranno essere realizzate con le caratteristiche geometriche (pendenza, dimensioni della falda) tradizionali e rivestite con manto di tegole a coppi di argilla cotta. In particolare, la pendenza della falda non può essere superiore al 35%. Ove tecnicamente possibile vanno recuperati e reimpiegati i materiali originali eventualmente rimossi (coppi).

La pavimentazione delle terrazze di copertura dovrà armonizzarsi, per disegno e colorazioni, con l'ambiente circostante.

Nelle coperture a terrazzo si fa divieto di costruire qualsiasi manufatto, ad eccezione dell'eventuale proseguimento del blocco scala per l'accesso.

E' vietata la collocazione di serbatoi idrici a vista. Sono in ogni caso vietate le coperture a tetto piano non praticabile.

Devono essere eliminati i volumi edilizi costituenti superfetazioni non significative, le coperture in materiali precari (eternit, lastre metalliche) e in genere tutti gli elementi contrastanti con le originarie caratteristiche architettoniche degli edifici.

#### Art.64

##### *Balconi e volumi in aggetto*

I balconi e le pensiline in aggetto sono ammessi con le seguenti limitazioni:

- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza minore o uguale a m.6,00, con aggetto massimo pari a 1/10 della larghezza della strada o dello spazio pubblico;
- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza superiore a m.8,00, con aggetto massimo di m.1,30;
- per le strade o spazi pubblici aventi larghezza compresa tra cinque e otto metri, con aggetto massimo di cm.100.

La lunghezza dei balconi non potrà essere superiore a due volte la luce della (o delle) apertura(e) che vi dà(nno) accesso, con il limite massimo assoluto di m.4,00. Vanno mantenuti (o ripristinati nel caso di loro sostituzione) i balconi realizzati con tecniche costruttive tradizionali, (lastra di marmo o pietra sorretta da mensole in ferro o pietra).

Il parapetto dei balconi deve essere in ogni caso realizzato con ringhiera in ferro battuto, costituita da elementi verticali con disegni ripresi dalla tradizione locale. Per i parapetti e le mensole esistenti si prescrive la conservazione e il ripristino dello stato originario ove alterato.

#### Art.65

##### *Soprapassi stradali*

Vanno mantenuti i volumi edilizi realizzati su soprapasso stradale, ripristinando le originarie caratteristiche volumetriche ed architettoniche ed eliminando le eventuali aggiunte incongrue.

Vanno conservati e messi in evidenza tutti gli elementi esterni di interesse storico, architettonico o ambientale quali archi in pietra, volte in muratura, solai con travi in legno.

#### Art.66

##### *Aperture di vani*

E' generalmente vietata la apertura di nuovi vani di porta o di finestra negli edifici esistenti di interesse storico-architettonico, fatta eccezione per il ripristino di preesistenti aperture o archi successivamente murati. In quest'ultimo caso è necessario che il ripristino avvenga nel rispetto degli elementi strutturali e stilistici originari.

Dove possibile e assolutamente necessario per la realizzazione del progetto, possono essere praticate nuove aperture su cortili chiusi e strade di affaccio secondarie non aventi caratteristiche di interesse ambientale, nel rispetto delle caratteristiche geometriche ed architettoniche delle bucaure degli edifici circostanti.

Le aperture di nuove realizzazioni devono avere configurazione geometrica tale da risultare iscrivibili in un quadrato o in un rettangolo, con il lato maggiore disposto lungo la verticale. Tale prescrizione si applica anche nel caso di modificazione delle bucaure esistenti, ove ammessa.

#### Art.67

##### *Gronde, discendenti e canne fumarie*

Le gronde e le canalette pluviali devono essere realizzate di preferenza in cotto, secondo i sistemi tradizionali. E' ammesso tuttavia l'uso della lamiera zincata verniciata, del rame e della ghisa.

I discendenti pluviali, se a vista, dovranno essere disposti verticalmente ed avere le stesse caratteristiche delle grondaie.

I comignoli devono essere rivestiti di muratura e comunque tinteggiati in modo da integrarsi, per forma e colore, con l'edificio sottostante.

#### Art.68

##### *Infissi esterni*

E' fatto obbligo del ripristino dei materiali e delle tinteggiature originali e caratteristiche del centro storico.

In particolare è fatto generalmente divieto di sostituire gli infissi esistenti in legno con altri in alluminio, ferro o altro materiale diverso dal legno; è sempre fatto divieto di sostituzione delle persiane esterne e degli scuri in legno con avvolgibili di qualsiasi materiale.

## Art.69

*Elementi e particolari architettonici*

E' fatto obbligo di conservare, o riutilizzare nel caso di demolizione, tutti gli elementi esterni ed interni di interesse storico-architettonico quali portali, capitelli, cornici, timpani, cornicioni, piastrelle e rivestimenti decorativi.

## Art.70

*Servizi igienici e scale*

Non è ammessa la realizzazione o il mantenimento di servizi igienici nelle parti aggettanti a sbalzo, ottenuti per chiusura parziale o totale dei balconi.

E' consentita la istallazione nelle abitazioni di servizi igienici e scale in ambienti non direttamente areati, alle condizioni previste dagli art.18 e 19 della L.27 maggio 1975, n.166.

Nei locali adibiti ad attività commerciale con superficie lorda superiore a mq. 250,00 è obbligatorio il wc per i portatori di handicaps di mt. 1,80 x 1,80 con relativo antibagno in aggiunta al bagno per il personale.

Il bagno se privo di finestra deve essere dotato di impianto di ventilazione meccanica con sbocco all'aria aperta - (parole aggiunte osserv. 153)

## CAPO IV

**Prescrizioni speciali per gli edifici rurali.**

## Art.71

*Norme generali per gli edifici rurali.*

Sono considerati fabbricati rurali quelli che :

- servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo, ai sensi dell'art.12 della legge n. 153/1975 e succ. mod. ed integr. e del personale che lo coadiuva;
- sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile;
- sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

I fabbricati ed i locali rurali adibiti ad abitazione debbono rispettare le norme dettate per gli edifici di civile abitazione. Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e se necessario drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro dal livello massimo della prima falda acquifera. L'Amministrazione comunale può comunque imporre nella concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.

## Art.72

*Edifici per il ricovero degli animali.*

Non sono ammessi edifici per il ricovero degli animali all'interno dell'abitato anche se preesistenti.

I nuovi edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La distanza minima dei locali adibiti a stalle o simili dalle pareti finestrate di qualsiasi abitazione è fissata in m. 20.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche e insetti.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scolli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti devono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m.1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; o in alternativa, si deve ottenere che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi devono avere angoli lisci ed arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni stabilite dalle norme vigenti.

#### Art. 73

##### *Letamai.*

Non sono ammessi letamai all'interno o in prossimità dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m. 50 (cinquanta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono. I letamai e gli appositi pozzetti per i liquidi debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; devono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

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

## TITOLO IV DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

### Art. 74

#### *Indici e parametri urbanistico-edilizi. Definizioni*

Nel seguito si riportano le principali definizioni valide agli effetti dell'applicazione del nuovo Prg.

#### **1 Superficie minima di intervento urbanistico**

E' l'area minima alla quale va esteso il progetto di piano particolareggiato o di lottizzazione. Essa è stabilita per ciascuna zona omogenea dalle Norme del PRG; ove non risulti altrimenti precisata coincide con l'intera zona omogenea, definita da un unico simbolo alfanumerico, contornata nella zonizzazione del Prg da strade e spazi pubblici ovvero da zone omogenee a diversa destinazione.

Nel caso di ambiti urbanistici all'interno dei quali esistono lotti già edificati, il Consiglio comunale, dietro parere favorevole della Commissione edilizia, può autorizzare lottizzazioni estese ad aree più ridotte di quelle sopra stabilite, verificando la non sussistenza di pregiudizio per i proprietari degli altri lotti ricadenti all'interno dell'area, e comunque la possibilità di prevedere aree di urbanizzazione primaria per verde e parcheggi di dimensioni congrue.

#### **2. Lotto**

Si identifica con quell'appezzamento di terreno, avente unica destinazione di zona nel Prg, impegnato, attraverso un'unica concessione edilizia, per la costruzione di una unità edilizia, che risulti vincolato in maniera esatta e definitiva quale unità immobiliare inscindibile dall'edificio, mediante trascrizione sui registri immobiliari e su tutti gli atti amministrativi concernenti la proprietà o il possesso dell'unità immobiliare, e che in forza di tale vincolo non sia ulteriormente utilizzabile a fini edificatori.

La superficie minima di ciascun lotto, quando prescritta, è precisata per ciascuna zona omogenea dalle Norme del PRG.

#### **3 Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)**

Comprende le aree da destinare alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;
- b) strade e spazi pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblici;
- d) reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono ed impianti connessi;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi per il verde elementare e stradale pubblico.

#### **4. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2)**

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo;
- d) attrezzature collettive civili (mercati di quartiere, delegazioni municipali, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie);
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde attrezzato e naturale di quartiere;
- g) spazi per verde sportivo e gli impianti relativi di quartiere;
- h) costruzioni ed impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani solidi e liquidi.

### **5. Superficie lorda di pavimento di un edificio**

E' la superficie costruita di ciascun piano (abitabile o agibile) misurata al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, pilastri, ecc.). Nel caso di elementi quali vani ascensori, scale, rampe, cavedi e simili si considera la superficie fittizia (in proiezione orizzontale), riferita a ciascun piano dell'edificio e calcolata al lordo delle strutture verticali.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi soltanto:

- i porticati di uso pubblico;
- i porticati di uso collettivo per la parte non eccedente il 30% della superficie coperta dell'edificio;
- i porticati di uso esclusivo in edifici residenziali stagionali ricadenti in zona di verde agricolo (zone E1) del PRG purchè aventi una luce libera netta non superiore in nessun punto a m. 2.40, ovvero, se di altezza superiore, per una superficie non superiore a quella coperta dell'edificio;
- le terrazze scoperte;
- le parti aggettanti aperte almeno su tre dei quattro lati verticali quali balconi e pensiline;
- le logge, aggettanti o rientranti, e le verande se completamente aperte almeno su due dei quattro lati verticali e comunque sino ad una superficie per ogni piano non superiore al 25 % di quella lorda di pavimento del piano; tale limite non va rispettato nel caso di edifici residenziali stagionali nel verde agricolo; in tali zone la superficie complessiva delle verande non può comunque superare quella coperta;
- le centrali termiche ed i locali tecnici in genere per la parte non eccedente il 15 % della superficie coperta;
- i volumi tecnici, costituiti dai locali extracorsa degli ascensori, dai corpi scala emergenti oltre il piano di copertura, dai camini e dai locali stenditoi sul terrazzo di copertura per la parte complessivamente non eccedente il 15 % della superficie coperta;
- i sottotetti non abitabili nè agibili.

### **6. Superficie complessiva lorda**

E' la somma delle superfici lorde di pavimento di tutti i piani fuori terra di un edificio.

### **7. Superficie coperta di un edificio**

Si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi e pensiline, dei porticati se di uso pubblico o condominiale, degli sporti di gronda.

**Vanno invece incluse nella superficie coperta le eventuali costruzioni accessorie, gli eventuali fabbricati già esistenti sul lotto, i balconi coperti, le logge coperte e le verande qualora chiuse su due o più dei quattro lati verticali ed in ogni caso sulla metà o più della misura del perimetro della loro pianta geometrica** (Comma inserito dal decreto ARTA pag. 30 in sostituzione del comma iniziale: "Vanno invece incluse nella superficie coperta le eventuali costruzioni accessorie, gli eventuali fabbricati già esistenti sul lotto, *(i balconi - parola soppressa osserv. 194)*, le logge coperte e le verande *(se completamente aperte almeno su due dei quattro lati verticali - parole sopprese osserv. 194)*).

### **8. Rapporto massimo di copertura (Rc)**

Si intende il limite superiore che può assumere il rapporto tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie dell'area di intervento edilizio (lotto).

### **9. Indice di fabbricabilità o densità territoriale**

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale, cioè per la superficie delle zone omogenee individuate dal PRG con un'unica campitura e con un unico simbolo alfanumerico e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti. Si considerano afferenti le aree delle semicarreggiate stradali che perimetrano la zona omogenea e le aree per servizi ed attrezzature sino alla misura di 18 mq. per abitante insediabile.

### **10. Indice di fabbricabilità o densità fondiaria (If)**

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria, cioè della superficie delle zone omogenee individuate dal PRG con un'unica campitura e con un unico simbolo alfanumerico, comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria interne all'insediamento e non individuate nella zonizzazione del Prg.

### **11. Indice di fabbricabilità o densità edilizia (Ie)**

Rappresenta il volume massimo costruibile per ogni lotto, cioè per la superficie restante una volta sottratte dalla superficie fondiaria le aree destinate alle urbanizzazioni.

### **12. Volume di un edificio**

Va computato sommando i prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano fuori terra per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti.

Nel caso di elementi quali scale, cavedi, vani ascensori il volume si calcola sommando i prodotti delle superfici lorde fittizie, come definite nel precedente punto 5, per l'altezza misurata tra le quote di calpestio delle stesse superfici.

Nel caso di piani parzialmente interrati il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento per la differenza tra l'altezza del piano, misurata da calpestio a calpestio, e l'altezza della parte interrata misurata tra la quota del piano esterno a sistemazione di progetto avvenuta e la quota di calpestio del piano interrato.

Nel caso di terreni che a sistemazione di progetto avvenuto risultano inclinati, come quota del piano esterno si assume la media delle quote medie in corrispondenza a ciascun fronte.

Ai fini della individuazione del piano esterno non si considerano le intercapedini scoperte purchè aventi ampiezza, nel punto più elevato, non superiore a m. 1,50.

Nel caso in cui il piano **agibile o** (parole reintrodotte dall'ARTA pag. 30, inizialmente soppresse con l'accoglimento dell' osserv. 194) abitabile sia coperto con tetto inclinato si assume come altezza quella media in ciascuna falda, misurata all'estradosso.

“Gli abbaini vanno computati per la parte eccedente l'estradosso della falda” (comma eliminato dall'ARTA pag. 30, inizialmente inserito con l'accoglimento dell' osserv. 194)..

### **13. Distanza tra gli edifici**

Si intende la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi le logge, i balconi, se chiusi su più di due lati o se aggettanti per più di m. 1.50, i porticati, le scale aperte, le verande.

Nel caso di fronti non paralleli deve comunque essere rispettata la distanza minima indicata dalle Norme. Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

### **14. Distanze minime tra pareti finestrate**

In tutte le zone diverse dalla A, nel caso in cui si fronteggino fabbricati con pareti finestrate, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti entrambe non finestrate. Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG aventi caratteristiche volumetriche inferiori a quelle consentite dalle norme di PRG per la zona omogenea in cui ricadono, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml. 5.00, sempre che, a giudizio della Commissione Edilizia, tali distanze siano compatibili con il rispetto delle norme e delle esigenze igienico-sanitarie e comunque è consentita l'edificazione

sul confine a condizione che la distanza minima tra le pareti finestrate sia pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10,00 (parole aggiunte osserv. 194)

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7.00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

La presente norma trova applicazione solo nelle zone omogenee "C" conformemente al D.M. n. 1444/1968 (comma aggiunto osserv. 194)

Qualora le distanze tra i fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei due commi precedenti nel caso di interventi urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica vincolante.

### **15. Distacchi dai confini o dal filo stradale**

Si intende la distanza tra la proiezione dei fabbricati misurata come indicato nel precedente punto 13 e la linea di confine del lotto o il filo stradale.

I distacchi sono stabiliti dalle Norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml.5.00. E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza e comunque quando specificato nelle Norme relative a ciascuna zona omogenea.

### **16. Altezza massima di un edificio**

Si misura sul fronte più alto, come differenza tra la quota della linea di terra, come definita più avanti, e la linea di estradosso del solaio di copertura del vano più alto. Nel caso di pareti arretrate rispetto al fronte su strada, il requisito dell'altezza massima va rispettato anche sulla parete ideale che si ottiene prolungando la parete in ritiro sino alla linea di terra.

Nel caso in cui la copertura sia a falde inclinate, l'altezza massima si misura di norma alla linea di intersezione tra il piano della parete verticale esterna ed il piano estradosso della copertura inclinata; qualora però la pendenza della falda superi il 30 %, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo praticabile, l'altezza massima si misura al coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura quando questo abbia un'altezza superiore a cm 90 sul piano di calpestio; altrimenti alla intersezione tra la parete esterna e l'estradosso del terrazzo di copertura.

Non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima, gli elementi posti sopra la copertura destinati ad accogliere gli impianti tecnici o costituenti volumi tecnici, purchè la loro superficie non superi il 20 % della superficie complessiva della copertura e la loro altezza, misurata tra la quota di calpestio e l'estradosso della copertura piana (o la linea di gronda), non sia superiore a m. 2.70.

La quota della linea di terra da assumere a base per la determinazione dell'altezza massima è data dalla più bassa delle quote sottoindicate:

- a) quota media del terreno allo stato naturale;
- b) quota media del terreno modificato a seguito dell'inserimento dell'opera progettata ;
- c) quota media del marciapiede o del piano stradale a contatto con l'edificio
- d) quota del piano del calpestio del piano terreno.

Nel caso in cui la linea di terra sia inclinata, in nessun punto del fronte può aversi un'altezza superiore del 20% e comunque di m. 2 rispetto all'altezza massima stabilita dalle Norme.

Nel caso in cui il progetto preveda una sistemazione esterna variata rispetto all'andamento naturale del terreno, il profilo del terreno a sistemazione di progetto avvenuta non può comunque in nessun punto essere più basso di m.4 e più alto di m.2,50 rispetto al profilo del terreno allo stato naturale; gli interventi di modificazione dell'andamento naturale del terreno sono peraltro ammissibili solo ove se ne dimostri la assoluta necessità per la natura del terreno stesso.

Nel computo dell'altezza massima non si tiene conto delle variazioni della linea di terra dovute alle costruzioni di rampe di accesso ai piani cantinati o seminterrati, purchè il fronte impegnato con tale accesso non sia più lungo di m.4.

### **17. Numero delle elevazioni**

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato se abitabile e il sottotetto se abitabile o agibile.

Il numero massimo di piani fuori terra è stabilito dalle Norme del PRG per ciascuna zona omogenea.

#### Art. 75

##### *Manutenzione Ordinaria*

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonchè quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Sono comprese nella manutenzione ordinaria le seguenti opere, sempre che siano eseguite con materiali, caratteri e colorazioni simili a quelli preesistenti:

- 1) il rifacimento degli intonaci esterni;
- 2) la riparazione e/o sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, canne fumarie, ringhiere, recinzioni, inferriate;
- 3) la riparazione e/o sostituzione di pavimenti, rivestimenti interni, manti di copertura, infissi interni;
- 4) le tinteggiature interne ed esterne;

- 5) la riparazione o il parziale rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, che non comportino la costruzione di nuovi locali;
- 6) la bonifica delle murature e dei vespai e la riparazione e il rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane e la revisione del manto di copertura e dell'orditura secondaria (*parole aggiunte osserv. 194*)

#### Art.76

##### *Manutenzione straordinaria*

Riguarda le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono compresi in questa categoria:

- 1) i lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di finitura e complementari, quando siano eseguiti con materiali, caratteri e colori diversi da quelli preesistenti e non riguardino esclusivamente parti interne degli edifici;
- 2) i lavori volti alla realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, quando riguardino, anche parzialmente, la sagoma esterna degli edifici nei fronti su strada;
- 3) le opere tese a restituire alla originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione; precisamente:
  - il consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la parziale sostituzione;
  - il consolidamento e/o la sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
  - il consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
  - la realizzazione di vespai e scannafossi;
  - il rafforzamento anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali.
- 4) le modifiche dei prospetti;
- 5) le fusioni di più unità immobiliari.

#### Art. 77

##### *Risanamento conservativo*

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a conservare l'organismo edilizio, assicurandone la funzionalità attraverso una serie sistematica di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

A tal fine gli interventi di risanamento conservativo comprendono le opere di consolidamento strutturale e di ripristino delle componenti edilizie, l'inserimento degli

elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione di volumi che costituiscono chiaramente delle superfetazioni estranee all'organismo edilizio.

Sono parti inalterabili dell'edificio sottoposto a questa modalità di intervento i seguenti elementi:

- le strutture portanti verticali;
- le caratteristiche dimensionali e compositive delle facciate e delle relative aperture;
- la forma, i materiali e le quote delle coperture.

Sono consentiti in genere tutti gli interventi orientati al mantenimento e al recupero delle caratteristiche originarie dell'edificio, e precisamente:

- il consolidamento e la reintegrazione delle strutture verticali e orizzontali;
- i consolidamenti limitati e le sostituzioni di parti ed elementi strutturali per i quali risulti impossibile la conservazione, da eseguire con i materiali e le tecniche tradizionali;
- i consolidamenti che per estensione ed importanza riguardano la statica complessiva dell'edificio; questi possono essere eseguiti con le tecnologie più appropriate, ma comunque nel rispetto dei sistemi aggregativi, delle quote e delle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- il ripristino dei sistemi distributivi, da mantenere nell'assetto originario;
- gli interventi complessivi orientati al miglioramento della funzionalità e della sicurezza dei sistemi di distribuzione verticali secondo le tecnologie più appropriate; questi interventi sono consentiti solo in casi particolari, da giustificare attraverso una adeguata documentazione;
- gli interventi che apportano modifiche sulla distribuzione interna degli alloggi, qualora ciò consenta un miglioramento del loro grado di abitabilità e non contrasti con il mantenimento di ambienti ed elementi di particolare valore architettonico (sale affrescate, soffitti a volte, ecc... );
- il ripristino delle coperture secondo la configurazione e i materiali originari; in particolare si prescrive la eliminazione delle superfetazioni e di quegli elementi incompatibili con lo assetto generale della conservazione; in questo tipo di intervento è consentito l'uso di tecnologie non tradizionali purché ciò non contrasti con le caratteristiche formali dell'edificio;
- il ripristino delle facciate secondo i criteri compositivi originari, e di tutti quegli elementi come decorazioni, marcapiani, gronde, infissi, materiali di finitura delle superfici murarie che ricorrono nel linguaggio architettonico dell'edilizia locale e, più in generale, nel tessuto edilizio del centro;
- il riordino, la reintegrazione e l'introduzione di nuovi servizi igienici e cucine, nonché il rinnovo delle reti idrauliche e delle relative canalizzazioni;
- limitate modificazioni delle bucatore delle facciate purché non alterino i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio;
- il ripristino degli spazi aperti di pertinenza dell'unità edilizia (chiosstrine, corti, cortili); in particolare è sempre prescritta la eliminazione delle superfetazioni e di

quegli elementi incompatibili con l'assetto generale della conservazione ed il miglioramento delle condizioni di comfort ambientale.

Non sono invece consentiti i seguenti interventi:

- modificazioni delle caratteristiche degli aggetti su strada;
- demolizione di volte reali e di archi;
- escursioni del piano di imposta delle eventuali nuove strutture orizzontali superiori a cm. 30 rispetto alla configurazione preesistente;
- la trasformazione delle coperture a tetto in terrazze per una superficie superiore al 30% di quella complessiva;
- inserimenti aggiuntivi di strutture orizzontali (solai, soppalchi) a modifica del numero totale dei piani fuori terra dell'organismo originario.

#### Art. 78

##### *Restauro*

In questa categoria sono compresi gli interventi orientati a recuperare le caratteristiche originarie degli edifici che rivestono un elevato interesse storico-artistico, e a ristabilirne, attraverso una serie sistematica di opere, le relazioni spaziali e l'equilibrio formale tra le parti.

Per la particolare natura di questi edifici non sono precisabili norme di carattere generale, i singoli interventi di restauro dovendo corrispondere alla qualità degli elementi architettonici da recuperare ed al loro stato di conservazione, ed essere attuati con le tecnologie specifiche di conservazione e ricostruzione.

Sono comunque ammessi interventi di consolidamento delle strutture e di conservazione di ogni elemento che ne costituisca parte organica, senza tuttavia cancellare il passaggio del manufatto nel tempo, ma con l'eliminazione delle superfetazioni non significative ed il ripristino delle parti alterate.

Purchè non alterino le caratteristiche dell'edificio, sono ammessi interventi rivolti all'adeguamento funzionale a nuove destinazioni d'uso.

#### Art. 79 bis

##### Denuncia di inizio attività

Sono riportati integralmente il contenuto dell'art. 1 comma 6,7,8,9 e 10 della legge 21.12.2001 n. 443, recepito dall'art. 14 della legge regionale 26.3.2002, n. 2.  
*(articolo inserito osserv. 194)*

## TITOLO V NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

### CAPO I Norme relative alle aree scoperte

#### Art.79

##### *Manutenzione delle aree*

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Responsabile dell'UTC potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiante.

#### Art.80

##### *Depositi su aree scoperte*

I depositi di materiali non relazionati alla attività agricola o zootecnica su aree scoperte sono ammessi soltanto, previa autorizzazione, nelle zone D del PRG, e sempre che non contrastino con esigenze ambientali, paesaggistiche o di igiene. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

Sono tassativamente vietati gli impianti di demolizione auto e di rottamazione in genere nelle aree urbane e di verde agricolo; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone produttive sempre che non comportino effetti di degrado paesistico e ambientale.

In caso di depositi esistenti privi di autorizzazione, il Responsabile dell'UTC potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle sopradescritte condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### CAPO II Norme di buona costruzione

#### Art.81

##### *Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni*

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonchè di sicurezza degli impianti tecnologici.

#### Art.82

##### *Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti*

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile dell'UTC potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

### CAPO III

#### Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

##### Art.83

###### *Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico*

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, nel rispetto delle norme stabilite dallo strumento urbanistico, e fermi restando i regimi autorizzativi stabiliti nel Capo II del Titolo I del presente R.E., potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione di spazio pubblico con sporgenze e balconi e con costruzioni precarie quali chioschi, cartelloni ed oggetti pubblicitari. La collocazione di queste ultime è comunque consentita solo nel caso in cui non ostacoli la circolazione e non contrasti con il pubblico decoro, e con le esigenze di tutela degli elementi artistici e di interesse ambientale.

E' vietato eseguire scavi o rompere i pavimenti di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'UTC, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino ed i tempi di esecuzione (*parole aggiunte osserv. 153*).

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune,

e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la propria responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

#### Art.84

##### *Rinvenimenti e scoperte*

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alla autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile dell'UTC i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dell'UTC ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### Art.85

##### *Uso di acque pubbliche*

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi, per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

### CAPO IV

#### **Garanzia della pubblica incolumità**

#### Art.86

##### *Segnalazione, recinzione ed illuminazione dell'area dei lavori*

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'eventuale assistente di cantiere;

5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

6) gli estremi di concessione o autorizzazione edilizia e l'oggetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza non inferiore a m.2,50 e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Responsabile dell'UTC potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

#### Art.87

##### *Ponti e scale di servizio*

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Responsabile dell'UTC potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

#### Art.88

##### *Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri*

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali di rifiuto alla pubblica discarica dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'UTC e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali della parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

#### Art.89

##### *Responsabilità degli esecutori di opere*

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la propria responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere sia a terzi che a coloro che sono addetti ai lavori.

Il Responsabile dell'UTC potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Nei casi previsti dalla legge dovrà essere redatto un apposito piano della sicurezza, redatto da un tecnico abilitato.

#### Art.90

##### *Rimozione delle recinzioni*

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Responsabile dell'UTC potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## TITOLO VI DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

### Art.91

#### *Limitazioni per gli esercizi commerciali*

L'esercizio di attività commerciali all'interno delle zone A e B0 del PRG, nonché in prossimità degli immobili sottoposti a tutela, deve avvenire nel rispetto del carattere ambientale del contesto e dei caratteri architettonici e tipologici dell'immobile in prossimità del quale l'attività si svolge. E' vietata l'installazione di strutture di vendita, anche precarie, quali chioschi, gazebo, tettoie, in adiacenza alle pareti perimetrali di edifici sottoposti a tutela.

In tutte le zone omogenee sono ammessi impalcati a mezza altezza a condizione che il locale da soppalcare non ricopra più del 50% del locale ed abbia una altezza minima non inferiore a mt. 1,80; la superficie soppalcata se inferiore a mq. 2,70 non può essere accessibile al pubblico - (parole aggiunte osserv. 153).

### Art.92

#### *Insegne e vetrine*

*(nella zona A- parole soppresse osserv. 153)*

Nell'ambito della zona A le insegne di qualsiasi natura (luminose, metalliche...) e le vetrine espositive devono essere collocate nel contesto degli infissi dei vani di apertura del piano terra e non possono aggettare rispetto al filo del paramento dell'edificio, per più di 15 cm.

Nel caso di comprovata impossibilità di collocare l'insegna nel vano di apertura, è consentita la sua collocazione immediatamente al di sopra dell'apertura; il suo spessore sarà contenuto in cm.15 e la sua larghezza non dovrà superare quella della apertura.

Non sono ammesse insegne a bandiera.

Nelle altre zone le insegne a bandiera o a palo non possono distare da terra meno di mt. 3,20 e la loro proiezione verticale non deve ricadere sulla sede stradale sempre nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 40 (parole aggiunte osserv. 153)

### Art.93

#### *Affissioni*

Gli avvisi commerciali, le affissioni murali ed i cartelloni pubblicitari nelle zone A sono consentiti esclusivamente negli spazi che saranno predisposti dal comune ed attrezzati con bacheche e tabelle secondo un progetto unitario.

E' assolutamente vietata l'affissione di avvisi commerciali o di altro tipo negli edifici o manufatti di interesse architettonico.

### Art.94

#### *Carico e scarico merci*

Il Sindaco, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplina l'orario di carico e scarico delle merci nell'ambito del centro storico e nelle aree commerciali centrali, cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo

dell'inquinamento acustico.

## **TITOLO VII SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### Art.95

#### *Sanzioni*

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà nell'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica e del T.U. delle leggi sanitarie.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Responsabile dell'UTC comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella materiale esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Responsabile dell'UTC comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'UTC, ferma restando l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi, può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

### Art.96

#### *Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti*

Il Responsabile dell'UTC, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e secondo le procedure stabilite dalle leggi, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali, adottando la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

### Art.97

#### *Disposizioni transitorie*

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso adottate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni o concessioni precedentemente ottenute possono essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

#### Art.98

##### *Norme in contrasto*

Dal momento della entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano le stesse materie e sono con esso incompatibili, nonché il precedente Regolamento Edilizio.

Le nuove disposizioni in materia urbanistica, edilizia e igienico-sanitaria contenute in leggi regionali o nazionali emanate dopo l'approvazione del presente Regolamento si intendono recepite automaticamente e integrano o modificano le norme del presente Regolamento eventualmente contrastanti.

## INDICE

**TITOLO I****DISPOSIZIONI GENERALI****CAPO I *NORME PRELIMINARI*****Art. 1 Contenuti e limiti del regolamento edilizio****Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge****CAPO II *REGIMI AUTORIZZATIVI*****Art. 3 Opere soggette a concessione****Art. 4 Opere soggette a concessione con atto d'obbligo****Art. 5 Opere soggette ad autorizzazione****Art. 6 Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione****Art. 7 Opere soggette a semplice comunicazione****Art. 8 Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi****CAPO III *COMMISSIONE EDILIZIA*****Art. 9 Attribuzioni****Art.10 Composizione****Art.11 Funzionamento****CAPO IV *RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE*****Art.12 Richiesta di concessione e di autorizzazione****Art.13 Documenti a corredo della domanda di concessione e/o di autorizzazione****Art.14 Documenti a corredo di domande di concessione o autorizzazioni riguardanti opere di modesta entità****Art.15 Procedure per le presentazioni delle domande di concessione e/o autorizzazione, e per l'invio di comunicazioni****Art.16 Accoglimento dell'istanza di autorizzazione-Procedura di silenzio assenso****Art.17 Istruttoria relativa alla domanda di concessione****Art.18 Progetti di massima****CAPO V *RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI*****Art.19 Rilascio delle concessioni****Art.20 Efficacia e validità della concessione -Responsabilità**

- Art.21 **Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni**  
Art.22 **Modalità per le autorizzazioni**  
Art.23 **Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni**  
Art.24 **Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione**  
Art.25 **Ricorsi**  
Art.26 **Deroghe**

*CAPO VI ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE*

- Art.27 **Inizio dei lavori**  
Art.28 **Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni**  
Art.29 **Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità**

**TITOLO II**

**DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI**

- Art.30 **Richiesta di lottizzazione**  
Art.31 **Contenuto dei piani di lottizzazione**  
Art.32 **Convenzioni nei piani di lottizzazione**  
Art.33 **Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo**  
Art.34 **Procedura per la autorizzazione della lottizzazione**  
Art.35 **Concessione di edificare nella lottizzazione**  
Art.36 **Compilazione d'Ufficio dei progetti di lottizzazione**

**TITOLO III**

**DISCIPLINA EDILIZIA**

*CAPO I ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO*

- Art.37 **Campionature**  
Art.38 **Aspetto e manutenzione degli edifici**  
Art.39 **Aggetti e sporgenze**  
Art.40 **Arredo urbano**

*CAPO II NORME IGIENICHE, SANITARIE ED EDILIZIE*

- Art.41 **Spazi interni agli edifici**  
Art. 41 bis **Norme sui servizi igienici**  
Art.42 **Uso dei distacchi tra fabbricati**  
Art.43 **Smaltimento delle acque di scarico**

Art.44 **Scale**

Art.45 **Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie**

Art.46 **Piani interrati**

Art.47 **Piani seminterrati**

Art.48 **Piani terreni**

Art.49 **Piani sottotetto**

Art.50 **Norme comuni a tutti i piani abitabili**

Art.51 **Isolamento fonico e termico**

Art.52 **Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua**

Art.53 **Impianti di fognatura**

Art.54 **Impianti elettrici**

Art.55 **Rinvio a leggi particolari**

Art.56 **Barriere architettoniche**

### *CAPO III PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI DI DECORO URBANO*

Art.57 **Pavimentazioni stradali**

Art.58 **Illuminazione stradale**

Art.59 **Elementi di arredo**

Art.60 **Tabelle stradali**

Art.61 **Verde urbano**

Art.62 **Intonachi esterni**

Art.63 **Coperture**

Art.64 **Balconi e volumi in aggetto**

Art.65 **Soprapassi stradali**

Art.66 **Aperture di vani**

Art.67 **Gronde, discendenti e canne fumarie**

Art.68 **Infissi esterni**

Art.69 **Elementi e particolari architettonici**

Art.70 **Servizi igienici e scale**

### *CAPO IV PRESCRIZIONI SPECIALI PER GLI EDIFICI RURALI*

Art.71 **Norme generali per gli edifici rurali**

Art.72 **Edifici per il ricovero degli animali**

Art.73 **Letamai**

## **TITOLO IV**

### **DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI**

Art.74 **Indici e parametri**

Art.75 **Manutenzione ordinaria**

Art.76 **Manutenzione straordinaria**

Art.77 **Risanamento conservativo**

Art.78 **Restauro**

## **TITOLO V**

### **NORME RIGUARDANTI L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE**

#### **CAPO I *NORME RELATIVE ALLA AREE SCOPERTE***

Art.79 **Manutenzione delle aree**

Art. 79 bis **Denuncia di inizio attività**

Art.80 **Depositi su aree scoperte**

#### **CAPO II *NORME DI BUONA COSTRUZIONE***

Art.81 **Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

Art.82 **Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

#### **CAPO III *USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI***

Art.83 **Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

Art.84 **Rinvenimenti e scoperte**

Art.85 **Uso di acque pubbliche**

#### **CAPO IV *GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ***

Art.86 **Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

Art.87 **Ponti e scale di servizio**

Art.88 **Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

Art.89 **Responsabilità degli esecutori di opere**

Art.90 **Rimozione delle recinzioni**

## **TITOLO VI**

### **DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

Art.91 **Limitazioni per gli esercizi commerciali**

Art.92 **Insegne e vetrine**

Art.93 **Affissioni**

Art.94 **Carico e scarico merci**

## **TITOLO VII**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**Art.95 Sanzioni**

**Art.96 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti**

**Art.97 Disposizioni transitorie**

**Art.98 Norme in contrasto**