

**COMUNE DI VIANO**

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Ingg. Carlo Dazzi e Giampiero Filippi  
Via F. Ferrari, 2 – Reggio Emilia

## I n d i c e

### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Capo I° - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Art. 1 . - Oggetto del regolamento pag.7

#### **Capo II° RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA -ESAME DEI PROGETTI PARERI**

Art. 2 - Opere soggette ad autorizzazione pag. 8  
 Art. 3 - Opere non soggette ad autorizzazione pag. 9  
 Art. 4 - Progettisti e costruttori pag. 9  
 Art. 5 - Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda pag. 10  
 Art. 6 - Procedura per la presentazione della domanda pag. 15  
 Art. 7 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri pag. 15

#### **Capo III° COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO**

Art. 8 - Commissione edilizia. Composizione pag. 16  
 Art. 9 - Compiti della Commissione Edilizia pag. 17  
 Art. 10 - Adunanze della Commissione Edilizia pag. 18  
 Art. 11 - Sottocommissioni edilizie- Compiti e procedimenti pag. 19  
 Art. 12 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda pag. 19  
 Art. 13 - Titolare della licenza edilizia e variazioni pag. 20  
 Art. 14 - Validità, decadenza della licenza edilizia pag. 21  
 Art. 15 - Varianti al progetto pag. 21

#### **Capo IV° ESECUZIONE DELLA LICENZA**

Art. 16 - Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto pag. 22

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

**Capo V°      AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA’  
E DI AGIBILITA’**

Art. 22	- Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità e di agibilità	pag. 25
Art. 23	- Domanda e procedura per l’autorizzazione di abilità e agibilità	pag. 26

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

**Capo I°      - ELEMENTI DI ABITABILITA’**

Art. 24	- Classificazione dei locali	pag. 27
Art. 25	- Caratteristiche dei locali	pag. 28
Art. 26	- Impianti speciali	pag. 30
Art. 27	- Soffitti inclinati	pag. 30
Art. 28	- Classificazione dei piani	pag. 30
Art. 29	- Piani seminterrati	pag. 31
Art 30	- Sottotetti	pag. 31

**Capo II°      - PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA  
I FABBRICATI**

Art. 31	- Parametri edilizi	pag. 32
Art. 32	- Distanza tra i fabbricati e visuale libera	pag. 33

### **Capo III° - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE**

Art. 33	-Salubrità del terreno	pag. 39
Art. 34	-Isolamento dalla umidità	pag. 39
Art. 35	-Isolamento termico	pag. 40
Art. 36	-Isolamento fonico	pag. 40
Art. 37	-Cucine in nicchie	pag. 41
Art. 38	-Fognature	pag. 42
Art. 39	-Impianti minimi	pag. 42
Art. 40	-Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua	pag. 42
Art. 41	-Camere oscure. Impianti termici	pag. 43

### **Capo IV° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

Art. 42	- Copertura	pag. 44
Art. 43	- Pareti divisorie	pag. 44
Art. 44	- Scale e ascensori	pag. 44
Art. 45	- Scale, ascensori e bocche antincendio in alti edifici	pag. 45
Art. 46	- Canne fumarie	pag. 45
Art. 47	- Rinvio a leggi particolari	pag. 45

### **Capo V° - PRESCRIZIONI VARIE**

Art. 48	- Norme di edilizia antisismica	pag. 46
Art. 49	- Decoro generale	pag. 46
Art. 50	- Manutenzione	pag. 46
Art. 51	- Tabelle stradali e numeri civici	pag. 46
Art. 52	- Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	pag. 47
Art. 53	- Uscite dalle autorimesse e rampe	pag. 47
Art. 54	- Zoccolature	pag. 47
Art. 55	- Elementi aggettanti	pag. 48
Art. 56	- Intercapedini	pag. 48
Art. 57	- Coperture	pag. 48
Art. 58	- Recinzioni	pag. 49
Art. 59	- Mostre – Vetrine – Insegne	pag. 49
Art. 60	- Marciapiedi e porticati	pag. 49
Art. 61	- Zone verdi e parchi	pag. 49
Art. 62	- Depositi di materiali	pag. 50
Art. 63	- Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	pag. 50
Art. 64	- Cassette per corrispondenza	pag. 50

**Capo VI° - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

Art. 65	- Norme generali	pag. 51
Art. 66	- Norme particolari	pag. 51
Art. 67	- Aree scoperte	pag. 51
Art. 68	- Parcheggi	pag. 52
Art. 69	- Antenne radio e TV negli edifici di nuova costruzione	pag. 52

**Capo VII° - EDIFICI ED AMBIENTI CON  
DESTINAZIONI PARTICOLARI**

Art. 70	- Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	pag. 52
Art. 71	- Locali per allevamento e ricovero di animali	pag. 53
Art. 72	- Impianti per lavorazioni insalubri	pag. 53

***TITOLO III° - LOTTIZZAZIONI DI AREE  
A SCOPO EDIFICATORIO***

**Capo I° - DOMANDA – CONVENZIONE –  
AUTORIZZAZIONE ESECUZIONE**

Art. 73	- Domanda di lottizzazione e documenti occorrenti a corredo	pag. 54
Art. 74	- Proposta di convenzione	pag. 5
Art. 75	- Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria	pag. 56
Art. 76	- Procedura per la autorizzazione della lottizzazione	pag. 57
Art. 77	- Validità della autorizzazione per la lottizzazione	pag. 57
Art. 78	- Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli	pag. 58
Art. 79	- Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	pag. 58
Art. 80	- Svincolo della cuzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	pag. 58
Art. 81	- Licenze edilizie nella lottizzazione	pag. 59

**Capo II° - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI  
PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE**

Art. 82 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione pag. 59

**TITOLO IV° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

**Capo I° - DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 83 - Deroghe pag. 60  
 Art. 84 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti pag. 61  
 Art. 85 - Controlli e repressioni abusi pag. 61  
 Art. 86 - Sanzioni pag. 61  
 Art. 87 - Entrata in vigore del Regolamento pag. 62

**Capo II° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art. 88 - Opere già autorizzate pag. 63  
 Art. 89 - Occupazione di suolo pubblico pag. 63  
 Art. 90 - Depositi di materiale nelle zone residenziali pag. 63  
 Art. 91 - Canne fumarie pag. 63  
 Art. 92 - Antenne radio e TV pag. 64  
 Art. 93 - Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie ecc.. pag. 64

-----

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo I°**

#### **OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

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

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

### **Capo II°**

#### **RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA- ESAME DEI PROGETTI- PARERI**

##### **Art. 2 – Opere soggette ad autorizzazione**

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

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati;
- f) modifiche di destinazione d'uso;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) demolizioni;
- i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

- n) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- o) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici;
- q) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazioni di ponteggio o scale mobili o ponti volanti;
- r) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas ecc...sia da parte di privati che di Società concessionaria, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- s) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici.

### **Art. 3 – Opere non soggette ad autorizzazione**

Non sono soggette alla autorizzazione:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco prima dello inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089;
- e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

### **Art. 4 – Progettisti e costruttori**

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

I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali.

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

### **Art. 5 – Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda.**

La domanda di licenza, compilata in competente carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

Ove la licenza sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista anche l'assenso del proprietario dell'area.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda di licenza deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata da:

- 1) modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
- 2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 – sei – mesi;
- 3) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con tutte le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare rilievo;
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 5) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati:  
l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata ( posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc..) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

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

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

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

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

- 8) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100 , di tutti i prospetti dell'opera progettata completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.  
 Nei progetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.  
 Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.  
 I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;
- 9) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.  
 Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;
- 10) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse- (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc...)- delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
- 11) rilievo quotato in scala minima di 1: 200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
- 12) disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire.  
 Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino.  
 I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia.
- 13) relazione illustrativa;
- 14) dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessorio al costruendo edificio, a norma dell'art. 6 e 7 della Legge 5 marzo 1963 n. 246;
- 15) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 16) nulla osta, ove richiesto, della Sovrintendenza ai Monumenti;
- 17) nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile per le zone sismiche;
- 18) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

Di tale elenco, i documenti da presentare a corredo della domanda, sono specificati nella tabella allegata B, secondo la categoria di opere per cui si chiede l'autorizzazione.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 3-5-6-7-8-9-11-12 devono essere riuniti in un'unica tavola di altezza non superiore a 93 cm. e della lunghezza necessaria; tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI.

Tutte le tavole di cui al precedente e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista il quale deve opporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie tre copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie almeno quattro copie.

### **Art. 6 - Procedura per la presentazione della domanda**

La domanda di licenza edilizia corredata dai documenti di cui al precedente art. 5 deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

### **Art. 7 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri**

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

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

Qualora si renda necessario richiedere un'ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni.

Scaduto inutilmente tale periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficio Sanitario, per quanto di sua competenza;

- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;

- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;

- della Commissione Edilizia per parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

### Capo III

#### COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

##### Art. 8- Commissione per la qualità Architettónica e il Paesaggio: definizione e compiti.

1. La Commissione per la Qualità Architettónica e il Paesaggio è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.
2. Il presente regolamento stabilisce quali progetti o opere debbono essere sottoposti al parere della Commissione, fermo restando che detto parere non costituisce presunzione del rilascio o rigetto del provvedimento amministrativo, che è riservato al Responsabile del Servizio competente, il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione.
3. In tutti i casi nei quali è previsto il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del Dirigente preposto allo Sportello dell'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. 31-2002.
4. **In campo urbanistico** la Commissione per la Qualità Architettónica e il Paesaggio esprime il proprio parere su:
  - Strumenti urbanistici generali e relative varianti;
  - Strumenti urbanistici attuativi del PRG (PSC) e relative varianti;
  - Piani e-o programmi di recupero, programmi di riqualificazione urbana; programmi speciali;
  - Regolamento edilizio (RUE) e d'igiene ( nelle parti comunque interessanti la materia edilizio-urbanistica) e loro modificazioni.
5. **In campo edilizio**, la Commissione per la Qualità Architettónica e il Paesaggio esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed estetici dei progetti e delle opere edilizie, ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Tale parere è, in ogni caso, finalizzato al riconoscimento ed alla valutazione della qualità architettonica delle opere. In particolare, essa esprime parere su tutti gli interventi incidenti sul territorio tutelato ai sensi del D.Lgs. 490-1999, articoli. 139 e 146.
6. Sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettónica e il Paesaggio, i progetti **pubblici e privati** per la realizzazione di:
  - interventi soggetti a permesso di costruire;
  - Interventi che interessino parti comuni o interventi globali di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro, di risanamento conservativo e di ripristino tipologico;
  - Interventi che comportino variante essenziale a titoli abilitativi, relativi ad interventi di cui ai punti precedenti;
  - Interventi oggetto di deroga comunale;
  - Opere di urbanizzazione ed Opere d'arte delle infrastrutture;
  - Installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo.

7. I responsabili tecnici, previa valida motivazione che dovrà risultare nel verbale della relativa seduta, possono acquisire il parere della Commissione in qualsiasi circostanza in cui essi lo ritengano opportuno.

#### **Art. 9 Composizione e nomina**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è nominata, in riferimento al combinato disposto degli articoli 42 e 48 del D.lgs. n. 267-2000, dalla Giunta Comunale, ed è formata da 7 componenti di cui 5, scelti sulla base di una terna di nominativi presentata dagli ordini-collegi professionali (Ordine degli Ingegneri, degli Architetti, Agronomi, Geologi, Collegio dei geometri), i rimanenti 2 membri scelti in base ai curricula e ai documentati: titoli preferenziali, tra esperti qualificati in tutela dell'ambiente e del paesaggio e in materia di beni culturali e storia dell'arte. Nella prima seduta la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, nominerà, tra i propri membri, il Presidente.
2. Non possono far parte della Commissione per la qualità architettonica e del paesaggio organi politici dell'Ente. Parimenti, non possono far parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare.
3. La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio rimane in carica **1 anno** rinnovabile, una sola volta, per pari periodo.
4. I componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, rilevata dal responsabile del Servizio Edilizia e su richiesta del Sindaco, è dichiarata dalla Giunta comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione. La decadenza è dichiarata a seguito della comunicazione, in forma scritta, dell'avvio del procedimento e dopo aver valutato le eventuali cause giustificative delle assenze.
5. Il Segretario della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, senza diritto di voto, è il Responsabile del Servizio Edilizia privata o suo delegato. Possono partecipare ai lavori della Commissione, senza diritto di voto, i tecnici istruttori con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno.

#### **Art. 10 Funzionamento e pubblicità della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio**

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce nella Sede Comunale, su convocazione del Presidente. Le adunanze sono valide, a condizione che siano presenti alle stesse almeno tre Componenti oltre al Presidente.
2. In caso di assenza del Presidente, e fermo restando la composizione minima di quattro membri, per la validità della seduta, viene nominato all'istante un sostituto fra i presenti, che svolgerà le funzioni di Presidente limitatamente a quella seduta.
3. La convocazione deve essere inviata per iscritto ovvero per telefax o per posta elettronica dal segretario e deve pervenire ai commissari almeno 3 giorni prima della seduta.
4. La convocazione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è inviata anche al Sindaco e all'Assessore all'edilizia privata i quali eventualmente, possono presenziare, come uditori, alla seduta. L'ordine del giorno delle sedute della Commissione architettonica e per il paesaggio è inviato, inoltre, a fini meramente informativi, ai consiglieri "comunali".
5. Le sedute della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio non sono pubbliche.
6. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime sugli oggetti all'ordine del giorno, esaminati secondo l'ordine di presentazione:
  - a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;

- b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali, che debbono essere contestualmente riportate sugli elaborati grafici di progetto e vidimate;
  - c) parere contrario, sempre motivato.
7. Sono validi i pareri approvati dalla maggioranza dei presenti; in caso di parità, il voto del Presidente viene conteggiato due volte.
  8. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è chiamata ad esprimersi, normalmente, a seguito della conclusione dell'istruttoria formale effettuata dagli Uffici comunali competenti e solo nel caso la stessa abbia avuto esito positivo.
  9. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, qualora lo ritenga utile, può convocare il tecnico progettista, anche su richiesta del medesimo.
  10. I componenti non possono presenziare all'esame di progetti all'esecuzione dei quali siano a qualunque titolo interessati.
  11. Delle adunanze della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti presenti.
  12. Ai componenti della Commissione è corrisposto un gettone di presenza determinato dall'Amministrazione Comunale con atto successivo.

**Art. 11 Richiesta di preparare alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio**

1. E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo, per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, un preparare alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio; tale richiesta deve essere inoltrata su apposita modulistica. La documentazione deve permettere ai componenti della Commissione di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.
2. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire non differiscano da quelli contenuti nel preparare e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in Commissione tranne caso in cui sopravvengono nuove disposizioni normative.

## Capo IV

### ESECUZIONE DELLA LICENZA

#### **Art. 16 - Inizio dei lavori. Puntelli di linea e di livello. Attacchi fognature e acquedotto.**

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

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

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

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

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

#### **Art. 17 Direttore dei lavori e costruttore**

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

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

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

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

#### **Art. 18 - Ordine di cantiere**

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

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

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

### **Art. 19 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata 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 a versamento cauzionale per la rimessa in ripristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

### **Art. 20 Visite di controllo:termini e modalità**

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

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e di livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento, della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 21 – Norme particolari per i cantieri edilizi**

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvigionali, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo dell'uso dell'energia elettrica e di combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

## **Capo V°**

### **AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

#### **Art. 22 – Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità e di agibilità**

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

#### **Art. 23- Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità**

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

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

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

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

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

## TITOLO II°

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

#### Capo I°

#### ELEMENTI DI ABITABILITA'

##### Art. 24 – Classificazione dei locali

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

A.1 – Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

A.2 – Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri,

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le riparazioni di carico, scarico e pulizia.

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

S.1 a) Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2 a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 m. di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

S.3 a) disimpegni inferiori a 10 mq;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme di Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

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

### **Art. 25 – Caratteristiche dei locali**

Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2,10;

- superficiali mq. 9 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 30);

- cubiche mc. 27.

L'altezza minima dei locali di categoria A 1) senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,80 netta; per la categoria A 2) deve essere pari ad almeno metri 3,20.

I locali di categoria S. possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere inferiore di mq. 0,4.

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

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2,50 sono considerati per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal P.R.G.- P.d.F., di categoria A.

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

I cavedi, quanto esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione del P.R.G. o del P.d.F. dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di cat. S1 ed S2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. Salvo la gronda che tuttavia sarà

contenuto in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50.

### **Art. 26- Impianti speciali**

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

Alla domanda di licenza edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della licenza deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al parere dell'Ufficiale Sanitario.

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

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

### **Art. 27- Soffitti inclinati**

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m. 2,00 per i locali di Cat. A.

### **Art. 28 – Classificazione dei piani**

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat. A 1, A 2 ed S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S 2 o S 3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A1 e A2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1-10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

### **Art. 29 – Piani seminterrati.**

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

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

### **Art. 30- Sottotetti**

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

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

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

### **Capo II°**

### **PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI**

#### **Art. 31 – Parametri edilizi**

SU= superficie utile. La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale ed i vari ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a lmq. ogni 20 mc di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc..), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

SC= superficie coperta. Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sport di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

HF= altezza delle fronti. Ai fini della determinazione dei distacchi. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

a) media del marciapiede o del terreno;

b) piano di calpestio del piano terreno;

e la più alta delle due quote:

a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);

b) bordo superiore della linea di gronda o media della inclinazione delle coperture.

H= altezza del fabbricato. Media dell'altezza delle varie fronti.

V= Volume. La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento).

VL= indice di visuale libera. Rappresenta il rapporto che deve esistere tra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fronti dello stesso edificio e l'altezza HF delle fronti stesse.

### **Art. 32- Distanza tra i fabbricati e visuale libera**

Le distanze minime tra i fabbricati nelle diverse zone del P.d.F. sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.d.F.

Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sono ammesse distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri:

- 1) Il profilo di ogni edificio, ricavato dall'intersezione di ogni sua fronte con un piano verticale ad essa fronte ortogonale, deve sempre essere contenuto entro un angolo di visuale libera costante in modo che il rapporto fra la distanza di ogni fronte dal vertice (posto sul limite di visuale libera) e l'altezza H della fronte stessa sia costante ed uguale ad un valore pari a 0,5 (Schizzo A).  
La distanza D così determinata rispetto al limite di visuale libera, non può in ogni caso essere inferiore a ml. 5 (criterio di visuale libera).
- 2) Il distacco minimo fra due fronti prospicienti di due edifici separati che sorgono sullo stesso lotto o fra due fronti prospicienti dello stesso edificio è:  $D = xh^2$ , e non può in nessun caso essere inferiore a 10 metri. (Schizzo B).
- 3) Nel caso in cui le fronti formino un angolo minore di  $90^\circ$  le parti delle fronti delimitate dalla sovrapposizione delle zone di visuale libera possono avere soltanto finestre di locali di categoria S. (Schizzo C).
- 4) Il criterio di visuale libera non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.
- 5) Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza. (Schizzi D1 e D2).
- 6) Sono considerate soluzioni con spigoli ravvicinati come indicato nello schizzo E; in tal caso nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti non possono essere aperte finestre se non con il rispetto della visuale libera.

7) Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici e privati, non devono costituire limitazioni di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml 3,00 assoluti, o in media in caso di pareti inclinate.

Per i balconi aperti, invece, tale distanza deve essere non minore di ml. 1,50: i bow-windows sono soggetti al criterio della visuale libera. L'aggetto dei balconi aperti, su parete prospettante verso un confine di proprietà posto in corrispondenza del limite di visuale libera dalla parete, o verso la fronte di un altro edificio, anche se della stessa proprietà, non può superare il  $\frac{1}{4}$  della profondità della visuale libera che compete alla parete stessa.

### **Capo III°**

#### **PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE**

##### **Art. 33 – Salubrità del terreno**

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

#### **Art. 34- Isolamento dalla umidità**

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

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

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

#### **Art. 35 – Isolamento termico**

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della Cat. A ed E.1, devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di due teste, intonacato da ambo le parti. (K=1,4)

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di una testa, intonacato da ambo le parti. (K= 2,2)

#### **Art. 36 – Isolamento fonico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenze fra 100 e 300 Hz.;

b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale, ecc..) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze fra 100 e 3.000 hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze.

c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze tra 100 e 3.000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo, l'Ufficiale Sanitario, dovrà collaudarne l'efficacia..

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buoni condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Negli spazi interni degli edifici non dovrebbero esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.

#### **Art. 37- Cucine in nicchia**

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15; purchè aprendosi su altro locale regolamentare di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purchè non esista né parete né infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq.di sezione..

#### **Art. 38- Fognature**

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

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

#### **Art. 39- Impianti minimi**

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

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

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

#### **Art. 40 – Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua.**

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

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

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

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore ai ml. (21) devono essere dotati di apparecchi di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

#### **Art. 41- Camere oscure. Impianti termici.**

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

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

### **Capo IV°**

#### **PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

##### **Art. 42 – Copertura**

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

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc.. devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

##### **Art. 43 – Pareti divisorie**

Sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti divisorie mobili, avente carattere di infisso.

##### **Art. 44 – Scale ed ascensori.**

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1,10.

Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

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

#### **Art. 45- Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti.**

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

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

#### **Art. 46 – Canne fumarie**

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

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

#### **Art. 47- Rinvio a leggi particolari**

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

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

## **Capo V°**

### **PRESCRIZIONI VARIE**

#### **Art. 48 – Norme di edilizia antisismica**

In relazione al disposto dell'art. 2 della Legge 25 Novembre 1962 n. 1684, nella esecuzione dei lavori edilizi, è fatto obbligo di osservare prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute nell'art. 4 della Legge stessa.

#### **Art. 49 – Decoro generale**

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V., devono essere previste e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

### **Art. 50- Manutenzione**

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

In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

### **Art. 51 – Tabelle stradali e numeri civici**

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

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

### **Art. 52 – Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici**

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

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

### **Art. 53 - Uscite dalle autorimesse e rampe**

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti.

Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

### **Art. 54 - Zoccolature**

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

### **Art. 55 – Elementi aggettanti**

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di metri 4,00 dal marciapiede rialzato purchè tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purchè non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

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

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

#### **Art. 56 - Intercapedini**

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 29.

#### **Art. 57 - Coperture.**

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

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

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materia indeformabile almeno per una altezza di metri 2,00.

#### **Art. 58 - Recinzioni**

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

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

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

#### **Art. 59 – Mostre – vetrine- insegne**

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

#### **Art. 60 - Marciapiedi e porticati**

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

#### **Art. 61 – Zone verdi e parchi**

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

#### **Art. 62 – Depositi di materiali**

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

#### **Art. 63 – Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani**

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

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

#### **Art. 64 – Cassette per la corrispondenza**

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

### **Capo VI°**

#### **CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE**

##### **Art. 65 – Norme generali**

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.d.F. e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale e del vigente P.d.F.

Le norme di attuazione del P.d.F. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione, e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

##### **Art. 66 – Norme particolari**

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc.. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida

soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

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

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

#### **Art. 67 – Aree scoperte**

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

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

#### **Art. 68 - Parcheggi**

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

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

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

#### **Art. 69 - Antenne radio e T.V. negli edifici di nuova costruzione**

Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere installata un'unica antenna radio-TV centralizzata, anche quando siano composti di più unità abitative.

### **CAPO VII°**

#### **EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI**

##### **Art. 70 – Edifici ed ambienti con destinazioni particolari**

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

##### **Art. 71- Locali per allevamento e ricovero di animali**

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

**Art. 72 – Impianti per lavorazioni insalubri**

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

**TITOLO III°****LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO****Capo I°****DOMANDA- CONVENZIONE- AUTORIZZAZIONE- ESECUZIONE****Art. 73 – Domanda di lottizzazione e documenti a corredo**

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

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

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala: 1:500, con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3) Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) Schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6) Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle varie e diverse destinazioni di uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7) Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze erboree da impiantare nelle aree verdi, ecc....;
- 8) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10) Planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.d.F.;
- 11) Proposta di convenzione;

La presentazione dei documenti di cui ai nn. 3 e 4 del presente articolo è obbligatoria per le lottizzazioni in zone ove sono consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile o sono consentite altezze superiori ai 25 metri.

La presentazione dei documenti di cui ai predetti nn. 3 e 4 può essere richiesta dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, anche in ogni altro caso.

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

#### **Art. 74 – Proposta di convenzione**

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29 settembre 1964 n. 847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle

necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;

c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

d) l'impegno di effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore percentuale del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;

f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 82 del presente regolamento.

**Art. 75- Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria**

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

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

**Art. 76 – Procedura per la autorizzazione della lottizzazione**

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

Indi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Giunta Provinciale Amministrativa il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta del Ministero dei Lavori Pubblici o del Provveditorato alle Opere Pubbliche a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto "nulla osta" nonché l'approvazione della deliberazione consigliare, a norma dell'art. 41 octies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

**Art. 77 – Validità dell'autorizzazione per le lottizzazioni**

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

**Art. 78 – Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli.**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.d.F. e nelle relative norme di attuazione .

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 2 del presente Regolamento.

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

**Art 79 – Penalità per inadempienza da parte del lottizzante.**

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

**Art. 80 - Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione**

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

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

**Art. 81 - Licenze edilizie nella lottizzazione**

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

**Capo II°**

**COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE**

**Art. 82- Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione**

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

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino o 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 alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati nell'art. 73 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.d.F.

## **TITOLO IV°**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **Capo I°**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Art. 83 – Deroghe**

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

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

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

#### **Art. 84- Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

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

#### **Art. 85 – Controlli e repressioni abusi**

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

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

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

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

### **Art. 86 – Sanzioni**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli art. 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 383. La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265.

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

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

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale disposizione è applicata anche nel caso di annullamento della licenza.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

### **Art. 87- Entrata in vigore del Regolamento**

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

## **Capo II°**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 88 - Opere già autorizzate**

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

**Art. 89 - Occupazioni di suolo pubblico.**

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

**Art. 90 - Depositi di materiali nelle zone residenziali**

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

**Art. 91 - Canne fumarie**

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

**Art. 92 - Antenne Radio e T.V.**

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

**Art. 93- Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc...**

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 66, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.