

COMUNE DI VILLADOSE  
PROVINCIA DI ROVIGO

**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Il testo è adeguato a Del. G.R. Veneto n. 1372 del 01/06/2001**

## **PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI**

### TITOLO I° - Natura e scopi del Regolamento

Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento

## **Articolo 1 - CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il regolamento edilizio, quale provvedimento normativo di livello secondario, costituisce elemento di specificazione ed integrazione delle leggi che disciplinano l'assetto e l'uso del territorio.

Il presente regolamento contiene, pertanto, le norme intese a disciplinare la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale in applicazione della legislazione nazionale e regionale.

Alle norme del Regolamento Edilizio è obbligatorio fare riferimento ed è vincolante la loro osservanza per l'esecuzione di qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e/o edilizia nell'ambito del territorio comunale di Villadose.

## **Articolo 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO**

Sulla disciplina delle attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, si richiamano, oltre che le disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto con particolare riferimento alle vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico e storico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice, armato e precompresso;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e della atmosfera;
- prevenzione incendi;
- finanza locale;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc..

## **Articolo 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI.**

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento non limita la responsabilità dei proprietari, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze, per atti od omissioni compiuti in violazione delle vigenti leggi.

La concessione edilizia si intende accordata sotto riserva dei diritti di terzi e non esonera il proprietario, il direttore e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità, all'osservanza delle leggi e dei regolamenti.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere ingegneri o architetti o geometri o periti edili, periti agrari o dottori in agraria abilitati ad esercitare la professione, ciascuno

nell'ambito, stabilito per legge, delle rispettive competenze, e iscritti ai rispettivi albi professionali.

Per chiamare i singoli professionisti ad un più vigile senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Sindaco può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che i direttori dei lavori o collaudatori o ispettori addetti ad uno qualsiasi dei controlli previsti, o per opera diretta o per negligenza od omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà ed operino in difformità dalle vigenti norme o dal progetto approvato.

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori o dell'esecutore delle opere devono essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione Comunale.

I subentranti, per dare effetto alle sostituzioni, sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione ad edificare e gli elaborati di progetto.

TITOLO II° - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

#### **Articolo 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

L'esecuzione di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia nel territorio comunale è soggetta al rilascio di una concessione o autorizzazione edilizia nei casi previsti dall'art. 76 della L.R. 27/6/85 n°61.

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione edilizia gli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della lettera a) dell'Art. 31 della L. 5 Agosto 1978, n° 457; i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave o torbiere, nonché le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne ai centri edificati, nonché gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo.

In particolare non sono soggette a concessione o ad autorizzazione:

- a) le opere ordinate dal Sindaco per motivi di assoluta urgenza o necessità;
- b) la costruzione di baracche nei cantieri autorizzati;
- c) le protezioni stagionali nelle zone agricole.

#### **Articolo 5 - OPERE DA ESEGUIRE DALLO STATO E DA ALTRI ENTI PUBBLICI**

Per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su area del demanio statale si applicano le disposizioni dell'Articolo 81 del D.P.R. 24 Luglio 1977 n° 616, e spetta al Presidente della Giunta Regionale l'esercizio delle competenze di cui al secondo, terzo e quarto comma di detto articolo.

Per gli immobili di proprietà dello stato sono date altresì concessioni ed autorizzazioni a coloro che siano muniti di titolo di godimento del bene, rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione o di Enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei comuni interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o la concessione altrimenti richiesta.

In caso di difformità, l'approvazione dell'opera da parte di competenti organi regionali comporta altresì l'approvazione della corrispondente variante quando vi sia il parere favorevole del Consiglio Comunale.

Per le opere pubbliche dei Comuni, l'approvazione dell'opera da parte dell'A.C., sentita la Commissione Edilizia Comunale, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

#### **Articolo 6 - DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE O DI CONCESSIONE - RICHIESTA DI GIUDIZIO PRELIMINARE - COMUNICAZIONE PER OPERE INTERNE**

Le domande di concessione o di autorizzazione, firmate dai proprietari degli immobili o dagli aventi titolo in base ad altro diritto reale o anche ad un diritto personale compatibile con l'intervento da realizzare, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune, e corredate della prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di legge e di regolamento, devono essere indirizzate al Sindaco con allegata la documentazione elencata al successivo articolo.

Le copie di tutti gli elaborati e questionari tecnici devono essere firmate per esteso dal richiedente, dal proprietario dell'area o titolare di idoneo diritto, e dal tecnico progettista.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori.

Nella domanda deve essere indicato il domicilio dei firmatari.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risultasse incompleta o non idonea, sarà data tempestiva comunicazione agli interessati che dovranno provvedere di conseguenza.

Il Sindaco richiede, ove necessario, il parere e/o l'autorizzazione di altri Enti od organi competenti, e ne dà comunicazione al richiedente.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo, sottoscritto dal proprietario e dal progettista, intesa ad ottenere un giudizio preliminare, sia sotto l'aspetto urbanistico che normativo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Le richieste di concessione su terreni soggetti alla realizzazione di un piano attuativo devono riportare espressamente gli estremi dell'approvazione del piano e comprendere uno stralcio planimetrico e normativo dello strumento approvato, del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le eventuali previsioni planivolumetriche.

Fatti salvi gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1 Giugno 1939 n° 1089, 29 Giugno 1939 n° 1497, e 16 Aprile 1937 n° 171, i lavori relativi alle opere interne di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione edilizia, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati o con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma in aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, quando riguardino edifici compresi nelle zone territoriali omogenee di tipo A, ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive, possono essere iniziati, trascorsi 30 giorni dalla presentazione al Sindaco, da parte del titolare, di una relazione corredata da una documentazione fotografica, a firma di un professionista abilitato, che elenchi le opere preventivate e ne esseveri la conformità alle prescrizioni di cui al presente comma, nonché alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

## **Articolo 7 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Per le nuove costruzioni oggetto di concessione edilizia devono essere presentati i seguenti elaborati:

- a) Relazione tecnico-illustrativa sintetica concernente le opere da realizzare, su modulo predisposto da Comune;
- b) Estratto del Piano Regolatore Generale con individuazione della zona oggetto di intervento;
- c) Planimetria in scala 1:1000 oppure 1:2000 che comprenda dei punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località dove si intende eseguire o collocare il manufatto progettato e comunque comprendente una zona di almeno 100 metri circostante l'area di intervento;
- d) Planimetria quotata in scala 1:500, con la indicazione della superficie reale del lotto oggetto dell'intervento, comprendendo eventuali edifici o manufatti esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distanze, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, con la larghezza delle strade prospettanti il lotto;
- e) Planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce esterni alla recinzione;
- f) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala 1:100, adeguatamente quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali;
- g) pianta, in scala 1:100, delle coperture con l'indicazione di eventuali volumi tecnici (camini, torrette, ecc.);

- h) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100;
- i) due sezioni verticali quotate in scala 1:100;
- l) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esterno a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20 e con l'indicazione dei materiali e dei colori, per le zone di C.S.;
- m) planimetria dei fabbricati, in scala 1:200 con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- n) eventuali prospetti tipo e sezioni, in scala 1:20, delle recinzioni previste;
- o) dati metrici relativi alla superficie fondiaria, alla superficie coperta, al volume, all'altezza dei fabbricati, all'area eventualmente destinata a standards urbanistici ed agli indici di fabbricazione;
- p) estratto autentico di mappa o di tipo frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione del progetto.

Nel caso di interventi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai punti f), g), h) e i) possono essere rappresentati in scala 1:200.

Tutti gli elaborati devono essere presentati al Sindaco in almeno 3 copie oltre ad eventuali copie richieste per pareri o autorizzazione di altri Enti, o organi competenti (Soprintendenza ai Monumenti, Commissione Beni Ambientali, Amministrazione Provinciale, U.L.S.S., ecc.).

Per gli edifici di parziale intervento, per le recinzioni e per gli interventi oggetto di autorizzazione, devono essere presentati tutti gli elaborati, fra quelli indicati precedentemente, che possono permettere l'esatta indicazione delle opere da realizzare, una corretta istruttoria della pratica edilizia e l'eventuale calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

E' comunque facoltà del Sindaco chiedere ulteriori delucidazioni a mezzo di relazioni illustrative, grafici, fotografie e comunque di ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione delle opere oggetto di autorizzazione e/o concessione edilizia.

## **Articolo 8 - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI**

La concessione o l'autorizzazione sono rilasciate dal Sindaco in ottemperanza alle leggi statali e con le modalità previste dall'art. 79 della L.R 27/6/85 n° 61.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, gravato di relativo vincolo.

## **Articolo 9 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

L'autorizzazione all'attuazione dei piani attuativi di iniziativa privata di cui al punto 2) dell'Art. 11 della Legge Regionale 27/06/1985 n° 61 viene rilasciata dal Sindaco, o da assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la relativa procedura prescritta dalla Legge Regionale 61/85 e dopo che la convenzione o atto unilaterale d'obbligo siano stati registrati e trascritti.

L'atto di convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di piano attuativo, che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le eventuali aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, a carico del lottizzante, calcolata in base a criteri generali o determinati dal Comune con apposita delibera consiliare.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione dello schema di convenzione redatto ai sensi della Legge Regionale 61/85,



delle norme di attuazione del P.R.G. e del presente regolamento, sottoscritta dal richiedente e corredata dei documenti comprovanti la proprietà o altro titolo derivante da diritto reale o personale compatibile con l'intervento da realizzare.

#### **Articolo 10 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO**

La concessione e/o autorizzazione rilasciate, congiuntamente agli elaborati allegati, firmati dal Sindaco o dall'assessore a tale compito delegato, devono essere esibiti agli agenti predisposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno e ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml. 1,00x1,50 nel quale devono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da realizzare;
- b) il progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei Lavori;
- e) il titolare e gli estremi della concessione e/o autorizzazione.

#### **Articolo 11 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE**

Nell'atto di concessione e/o autorizzazione devono essere fissati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dalla notifica; il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori, non può essere superiore a 3 anni da quello del loro inizio; un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero in caso di opere pubbliche da finanziarie in più esercizi.

L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina la sospensione del termine di ultimazione dei lavori per la durata dell'interruzione, purché questa sia debitamente comunicata al Comune.

Il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare della concessione o autorizzazione consente al Sindaco l'emanazione di un provvedimento motivato di proroga.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione concernente la parte non ultimata.

La concessione e l'autorizzazione, trasferibili ai successori o aventi causa, sono irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dell'Art. 4 della Legge 28 Gennaio 1977, n° 10 e della Legge 27/06/1985 n° 61.

#### **Articolo 12 - VARIANTE AL PROGETTO**

Non si ha variante al progetto cui la concessione edilizia si riferisce quando le modifiche che si propongono non sono tali da sovvertire le previsioni originarie, che perciò permangono sostanzialmente rispettate.

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione o alla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, consistenti in modeste varianti quali apertura o spostamento di porte e finestre, diversa distribuzione interna, che non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di quest'ultime, quando non siano in contrasto con la disciplina urbanistica vigente o adottata, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora richieste prima del certificato di abitabilità o agibilità.

Per richieste si intende la presentazione di regolare richiesta al Sindaco, accompagnata da elaborati grafici in duplice copia con l'evidenziazione delle modifiche apportate al progetto originario, per il rilascio del nuovo titolo.

Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che non debbono alterare:

- i parametri edilizi (volume globale, superficie coperta, superficie lorda globale di piano, altezza, etc.) nel limite del 2%;
- le caratteristiche formali (sagoma, ed inclinazione delle coperture, estetica complessiva);
- le destinazioni d'uso.

Quanto sovraesposto è ammesso per le varie zone di P.R.G., ad esclusione degli edifici oggetto di categorizzazione; si precisa inoltre che le modifiche apportate dovranno in ogni caso essere conformi alle varie normative di zona, soprattutto nei rapporti planivolumetrici.

Le modifiche che eccedono tali precisi limiti non configurano una "variante", bensì un nuovo progetto, che deve essere oggetto di una nuova concessione edilizia.

TITOLO III° - COMMISSIONE EDILIZIA

### **Articolo 13 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Previo esame istruttorio da parte degli Uffici Comunali, che esprimono per iscritto il proprio referto, le richieste di autorizzazione e/o concessione edilizia, complete dei relativi elaborati e dei dovuti pareri di altri enti od organi, vengono presentate alla Commissione Edilizia che esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetici ed ambientali.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sull'annullamento delle concessioni o delle autorizzazioni e sugli atti relativi alle sanzioni di cui al Capo III° della L.R. 27/06/85 N° 61.

### **Articolo 14 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione è composta di due membri di diritto e di sette membri eletti dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco, o un Assessore delegato dal Sindaco a tale compito, che funge da Presidente;
- il Capo Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica o un tecnico suo delegato.

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale sette esperti del settore.

La nomina degli esperti è effettuata con voto limitato a uno, garantendo comunque l'elezione di almeno un rappresentante della minoranza.

Per le funzioni di cui alla legge regionale 31/10/1994 n° 63, la commissione edilizia è integrata da due esperti in materie di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente.

Tali esperti sono nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a uno, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti.

Assiste alle sedute, come Segretario, e ne redige i verbali, un funzionario comunale, senza diritto di voto.

I membri elettivi durano in carica un periodo massimo di 4 anni, sono rieleggibili, ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I pareri della C.E. sono obbligatori, ma non vincolanti per il Sindaco; ove peraltro egli non determini in conformità a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione del suo provvedimento, da trasmettere alla C.E. alla sua prima successiva seduta.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni. Il Consiglio Comunale delibera in merito a tali competenze.

### **Articolo 15 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione si riunisce, su convocazione del Presidente almeno ogni mese, e comunque ogni volta che il Presidente lo creda opportuno, dandone avviso scritto ai componenti, almeno tre giorni prima della seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno 4 membri.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvede alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a ricoprire l'incarico.

I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione potrà convocare, anche su loro richiesta, qualora ne ravvisi la opportunità, i firmatari delle richieste di concessione e/o autorizzazione, assistiti dai loro Progettisti.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire, tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di indicare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

## TITOLO IV° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

## **Articolo 16 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO**

Il Titolare della concessione, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei Lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

## **Articolo 17 - INIZIO E TERMINI DEI LAVORI**

Il periodo entro il quale dovranno avere inizio i lavori di costruzione, pena la decadenza della relativa concessione, è stabilito, a norma di legge, in un anno. Tale periodo decorre dalla data di notificazione della concessione stessa agli interessati.

Il Titolare della Concessione o dell'autorizzazione deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si configura con lo scavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di regolare esecuzione dell'opera.

Negli altri casi per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo.

Nel caso di demolizione parziale o totale di edifici, la dichiarazione di inizio dei lavori può essere omessa.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata per la realizzazione del piano attuativo.

In mancanza delle dichiarazioni di cui al primo comma del presente articolo sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione o della autorizzazione a lottizzare e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora nelle domande di concessione e/o autorizzazione non siano stati indicati i nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei Lavori, essi devono risultare nella denuncia di inizio dei lavori.

In tal caso la denuncia di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio e relativo codice fiscale.

Entro dieci giorni dalla denuncia di inizio dei lavori il tecnico comunale a ciò delegato effettua il sopralluogo per i necessari accertamenti e redige un apposito verbale firmato anche dal proprietario, dal direttore e dall'assuntore dei lavori.

## **Articolo 18 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria la occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

## **Articolo 19 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Sindaco esercita sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale, affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e/o il responsabile dell'unità operativa competente dei precedenti in materia di urbanistica/edilizia, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'Autorità giudiziaria, al Presidente della Provincia, al Presidente della Giunta Regionale, nonché al Sindaco, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

## **Articolo 20 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'**

Il Sindaco, in presenza di interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, o in assenza o in difformità alla concessione e autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita, attua i provvedimenti e le sanzioni previste dalla legislazione vigente, con particolare riferimento a quanto previsto al capo III° della Legge 27 Giugno 1985 n° 61.

## **Articolo 21 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE**

La concessione edilizia può essere annullata dal Sindaco, in virtù del potere di autotutela della Pubblica Amministrazione, per motivi di illegittimità concernenti la violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche vigenti, nello strumento urbanistico generale (P.R.G.) e nel presente regolamento edilizio.

La concessione o l'autorizzazione possono essere annullate anche nel caso di falsa o alterata rappresentazione dello stato dei luoghi.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà richiedere il parere della Commissione Edilizia Comunale.



## TITOLO V° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

## **Articolo 22 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

Le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici per le quali è richiesta la concessione edilizia, non possono essere abitate o usate prima che sia stata completata la procedura precisata dal D.P.R. 22/04/1994 n. 425 che ha modificato le precedenti modalità e normative in essere.

## **PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE**

### **TITOLO I° - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi**

### **Articolo 23 - DECORO DEGLI EDIFICI**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **Articolo 24 - DECORO DEGLI SPAZI**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

La modifica delle quote altimetriche dei terreni (spazi liberi) deve essere in armonia con il contesto ambientale rispettando le linee architettoniche dei fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti circostanti; tale sistemazione deve essere regolarmente autorizzata, nei casi previsti dalla legge.

E' ammessa l'affissione dei manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

### **Articolo 25 - CAVE**

Per tali interventi si richiamano esplicitamente le disposizioni della L.R. 07.09.1982, n. 44 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Articolo 26 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLA FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml. 4,00 di altezza sono ammessi in corrispondenza dei marciapiedi, solo per sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i 4,00 ml. di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante con un massimo di ml. 1,10.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6,00, oltre i 4,00 ml d'altezza, è consentito un oggetto nell'area stradale per un massimo di 30 cm.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ed aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazi pedonali aperti al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico: ad una altezza inferiore a ml. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

#### **Articolo 27 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI**

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano coperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; oppure del tipo a bocca di lupo, con sovrastante griglia a maglie fitte, a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere sempre munite di opportune difese.

#### **Articolo 28 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

In particolare l'installazione dei pannelli solari dovrà già risultare dal progetto architettonico allegato alla richiesta di concessione; essi non dovranno essere incumbenti e pertanto dovranno essere appoggiati sul terrazzo di copertura e mascherati da parapetti alti, oppure essere armonicamente inseriti nelle falde della copertura inclinata.

#### **Articolo 29 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE**

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc., e non superare l'altezza di ml.

- 1,50 sul fronte stradale, e ml. 2,00 sui confini; il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni diverse in relazione alle sicurezze stradali o soluzioni architettoniche unitarie;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml. 3,00, con muro pieno, nel caso di arretramento di ml 5,00 da strade;
  - c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni e materiali sono precisati dall'art. 31 delle N.T.A. in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali.

### **Articolo 30 - ALBERATURE**

Tutti gli spazi coperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde, possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali, scegliendo prevalentemente essenze tipiche della zona.

### **Articolo 31 - COPERTURE**

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse ambientale; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Sono quindi consigliate le tradizionali coperture a due falde o a padiglione. Nelle nuove costruzioni sono anche consentite le coperture piane con l'esclusione dei casi nei quali la C.E. ritenga incompatibile tale soluzione con le caratteristiche dell'ambiente circostante.

I pannelli solari debbono rientrare nella linea di falda, come già detto dal precedente art. 28.

### **Articolo 32 – SCALE ESTERNE**

Per gli interventi da eseguire su fabbricati esistenti, sono ammesse le scale esterne fino ad un'altezza massima pari all'estradosso del solaio tra P.T. e P.1, con un massimo di ml. 4,00 dal piano campagna.

Per le nuove costruzioni, le scale esterne non possono superare il dislivello di ml. 2,50 dal piano campagna, corrispondente all'altezza media di un piano accessorio. Sono sempre ammesse le scale di sicurezza, se richieste da norme specifiche.

### **Articolo 33 - MARCIAPIEDI**

Per le parti già edificate, laddove esistano le possibilità e se ne ravvisi la necessità, il Sindaco può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di ml. 2,00.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Per le parti comprese in piani di lottizzazione convenzionata, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria il cui onere è a carico del lottizzante.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 34 - PORTICI**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario con esclusione di quelle relative al piano di calpestio.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spetta la manutenzione dell'impianto di illuminazione e degli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro di eventuali vetrine di fondo, non può essere minore a ml. 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 3,00.

#### **Articolo 35 - CORTILI - POZZI LUCE**

Quando nel suo sviluppo planimetrico un fabbricato comprende aree libere (cortili), verso le quali si aprono finestre ed altri vani, tali aree potranno, nell'ambito della zona residenziale urbana, essere anche chiuse, cioè interamente circonscritte dai muri delle facciate secondarie dell'edificio. In tutti i casi la superficie complessiva delle facciate non dovrà mai superare di oltre sei volte l'area della zona racchiusa, né questa dovrà avere alcuna sua dimensione inferiore a mt. 6,00.

Quando un cortile confina con un lato del suo perimetro su spazi edificabili, sebbene non ancora edificati, di altrui proprietà, e perciò non suscettibili di essere considerati cortili, si considera il cortile stesso, agli effetti delle misure obbligatorie stabilite dal presente articolo, chiuso, lungo quel tratto del perimetro stesso da un muro di altezza massima consentita.

#### **Articolo 36 - CHIOSTRINE**

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di ml. 3,00.

Deve essere prevista adeguata pavimentazione ed essere garantito lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno.

#### **Articolo 36 BIS – COSTRUZIONI ACCESSORIE**

Nelle nuove costruzioni delle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale od in ogni caso essere oggetto di soluzioni unitarie.

Per i fabbricati esistenti nelle zone residenziali, è ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima non superiore a ml. 2,50 misurata all'imposta della copertura e di superficie non superiore ai 18 mq. cadauna, in eccezione all'indice di fabbricabilità, qualora vengano realizzati interessando almeno due proprietà contigue; dovrà essere rispettata una distanza minima dai fabbricati della stessa proprietà di ml. 6,00, nel caso non sia possibile costruire in continuità ad essi.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini.

### **Articolo 36 TER - OPERE CONDONATE**

Per ragioni di decoro urbano gli accessori, anche di più unità immobiliari, condonati ai sensi di legge, potranno essere demoliti e ricostruiti accorpandoli armonicamente col fabbricato principale, oppure sul confine, nel caso di proprietà contigue; si richiama in tal caso il 2° comma del precedente articolo 36 Bis.

Inoltre, per le opere esistenti condonate, sono ammessi interventi di consolidamento e parziali opere di ristrutturazione edilizia, con modifiche formetriche, purché siano finalizzati ad un miglioramento dello stato di fatto, sia sotto l'aspetto dell'unitarietà dei caratteri edilizi, sia sotto l'aspetto di un più adeguato inserimento nel contesto ambientale.

## **TITOLO II° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**



### **Articolo 37 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE**

Oltre gli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico concernenti gli immobili vincolati, il Sindaco può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti Soprintendenza e/o della Commissione dei Beni Ambientali per tutte le opere ricadenti:

- a) nelle zone agricole contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorché non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con le preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Per l'installazione di cartelli pubblicitari, in assenza di specifici strumenti attuativi che stabiliscano norme precise, si demanda alla C.E. la definizione di indirizzi in ordine a materiali, modi di illuminazione (diretta o indiretta) dimensioni e posizionamenti atti a garantire che tali elementi non contrastino con le caratteristiche ambientali o monumentali del patrimonio esistente.

### **Articolo 38 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve immediatamente essere denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di 30 giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono venire ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

### **Articolo 39 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI**

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;

- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine e capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengono distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

#### **Articolo 40 - NUMERI CIVICI**

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente articolo 22, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque la facoltà al Comune di variare la numerazione o di sostituire la segnaletica relativa.

## **PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE**

### **TITOLO I° - Prescrizioni igienico-costruttive**

#### **Articolo 41 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigenti.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno.

#### **Articolo 42 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI**

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazione in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado.

#### **Articolo 43 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'**

Tutti gli edifici dovranno essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono essere pertanto isolate dalla fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali del piano terra abitabili devono essere sopraelevati rispetto al terreno circostante, di almeno 20 cm.

I pavimenti relativi devono essere impostati su vespaio ventilato, dello spessore di almeno cm. 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria, oppure adeguatamente isolati con opportune scelte tecniche.

#### **Articolo 44 - PROPRIETA' TERMICHE DELLE COSTRUZIONI EDILIZIE E RISPARMIO ENERGETICO**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili.

Attraverso una sufficiente coibenza ed inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti, dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento. Gli edifici dovranno presentare un elevato rapporto volume/superficie esterna.

Dovranno essere in ogni caso applicate e verificate le specifiche norme legislative di riferimento (nazionali e regionali) ed in particolare la L.S. 10/1991 e successive modifiche.

#### **Articolo 45 - ISOLAMENTO ACUSTICO**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili.

#### **Articolo 46 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI**

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura a norma delle vigenti leggi.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II° - FOGNATURE

#### **Articolo 47 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (maceri, stagni, golene, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici e industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

#### **Articolo 48 - CONDOTTI CHIUSI**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonee sezioni e pendenze e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

#### **Articolo 49 - DEPURAZIONE DEGLI SCARICHI**

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della autorità competente in materia di igiene.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc..

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 50 - ALLACCIAMENTI**

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto e del tipo separato per acque nere e meteoriche) sono concessi nell'osservanza delle indicazioni

fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale che ne prescriverà dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

#### **Articolo 51 - FOGNATURE DEI PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

Le reti di fognatura di piani attuativi di iniziativa privata devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco, ha comunque facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e criteri tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora perfezionati i programmi relativi, la ditta lottizzante deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi per sé e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

L'attivazione delle reti è subordinata al nulla osta del Responsabile del Settore Igiene Pubblica della competente U.L.S.S.

Sono in ogni caso richiamate le norme previste da L.S. 319/1976, L.S. 833/1978 e successive integrazioni e modifiche.

#### **Articolo 52 - FOGNATURE SINGOLE**

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere del tipo a camera stagna.

E' in facoltà del Sindaco, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., consentire l'uso di idonei sistemi di dispersione nel terreno.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse a camera stagna e dei pozzi perdenti sono stabilite, di volta in volta, dal Sindaco, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano.

Sono comunque richiamate le norme previste da L.S. 319/1976, L.S. 833/1978 e successive integrazioni e modifiche e dal P.R.R.A.

#### **Articolo 53 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezione e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

Sono consentiti i doccioni qualora inseriti in particolari soluzioni architettoniche e solo se prospettanti su aree private (per edifici privati) e su aree di pertinenza (per edifici pubblici), escludendo quindi la prospicienza su qualunque tipo di strada.

TITOLO III° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI



#### **Articolo 54 - LOCALI ABITABILI**

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti solo la presenza saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, disimpegno, ingresso, ecc..

I nuovi locali di abitazione permanente devono avere i requisiti di cui al D.M. 05/07/1975:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq. 9,00 con larghezza minima di ml. 2,00;
- b) cubatura minima di mc. 22,00;
- c) altezza media netta non inferiore a ml. 2,70; nel caso di soffitti inclinati l'altezza sul punto minimo non può essere inferiore a ml. 1,80;
- d) superficie di illuminazione ed aereazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i locali adibiti ad attività e usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml 3,00; per le attività commerciali ed esercizi pubblici è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00.

#### **Articolo 55 - CUCINE**

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti all'articolo precedente, devono comunque essere fornite di condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, per l'aerazione dell'ambiente e per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

#### **Articolo 56 - LOCALI PER SERVIZI IGIENICI**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra a lucernario apribile di superficie non inferiore a mq. 0,80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml. 2,00.

E' consentita l'aerazione indiretta nei seguenti casi:

- a) quando l'alloggio è già dotato di un servizio igienico aerato direttamente;
- b) quando si tratti di opere di ristrutturazione, di recupero dell'esistente;
- c) quando è chiaramente al servizio di una sola stanza da letto.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.) deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'aerazione ed illuminazione dirette, il Sindaco su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., può concedere l'uso dei locali igienici in depressione.

## **Articolo 57 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI**

Le scale principali a servizio di più alloggi debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml. 1,20 nel caso di nuove costruzioni e ml. 1,00 nel caso di restauri e ristrutturazioni, ed essere aerate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie del vano scale.

Le scale interne di alloggi unifamiliari binati o a schiera, dovranno avere una larghezza minima di ml. 1,00.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati con non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile, di superficie non inferiore a 1/5 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con 3 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente articolo 45.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve rispondere alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 12 di diametro.

## **Articolo 58 - CORRIDOI E DISIMPEGNI**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aereati in modo indiretto.

L'altezza media minima è fissata in ml. 2,40; per i soffitti inclinati l'altezza minima è fissata in ml. 1,80.

La larghezza minima è fissata in ml. 1,20.

Nel caso di corridoi che servono più di due alloggi, gli stessi devono essere dimensionati incrementando la larghezza minima di 10 cm per ogni alloggio aggiunto oltre i due (ad esempio: 3 alloggi, larghezza minima ml 1,30; 6 alloggi, larghezza minima 1,60 ml, etc.).

**Articolo 59 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI, SCANTINATI E SOFFITTE**

I locali non abitabili a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20; per i locali con soffitti inclinati, l'altezza media minima è pari a ml. 2,20, con altezza minima ml. 1,80.

La stessa norma viene estesa per i sottotetti adibiti a soffitte praticabili.

I sottotetti abitabili come unità immobiliari autonome, dovranno avere un'altezza media netta non inferiore a ml. 2,70, come previsto al precedente articolo 54.

## TITOLO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

### **Articolo 60 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO**

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucinette, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2,20;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

### **Articolo 61 - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Negli spazi pubblici e privati devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendone la più completa utilizzazione alle persone fisicamente impedite.

Devono in ogni caso essere osservate tutte le specifiche norme di riferimento ed in particolare:

- Circ. Min. LL.PP. 19 giugno 1968 n° 4809;
- L. 30 marzo 1971 n° 118;
- DPR 27/04/1978 n° 384;
- Circ. Min. LL.PP. 07/03/1980 n° 320;
- L. 26/02/1986 n° 41;
- L. 09/01/1989 n° 13;
- D.M. 14/06/1989 n° 236;
- Circ. Min. LL.PP. 22/06/1989, n° 1669/U.L..

#### **Articolo 62 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE**

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi, devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, ecc..

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

#### **Articolo 63 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE AGRICOLE**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate agli usi agricoli si prescrive l'osservanza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e formali precisate ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 05.03.1985 n. 24, e riportate nel dettaglio sulle N.T.A..

Saranno ammesse deroghe, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Interventi diversi o interessanti più corpi di fabbrica, potranno essere previsti a seguito di presentazione di piani di recupero di cui all'art. 15 della L.R. 27.06.1985 n. 61.

#### **Articolo 64 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA**

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1:20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Oltre il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia e impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiali di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30,00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di ml. 40,00 dalle strade, non minore di ml. 50,00 da cisterne e sorgenti utilizzabili a scopo idropotabile.

Le distanze dai confini dei nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici - intensivi, devono rispettare i disposti di D.G.R. 7949/89.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacati ed impermeabili, e, ove il terreno non sia perfettamente piano, debbono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc..

I nuovi annessi rustici dovranno, di norma, uniformarsi alle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale ed in particolare a quanto precisato nelle N.T.A..

Sono fatte salve le costruzioni che necessitano di aggiornati sistemi costruttivi (sistemi di prefabbricazione) in rapporto alla dimensione dell'intervento e/o ad esigenze tecnico-produttive.

## **PARTE QUARTA - STABILITA E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

**Articolo 65 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI**

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruire, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

**Articolo 66 - MANUTENZIONI E RESTAURI**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

**Articolo 67 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI**

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.



## TITOLO II° - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

### **Articolo 68 - OPERE PROVVISORIALI**

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica; deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml. 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebrastrada e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisoriale, (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisoriale soprastanti luoghi aperti al traffico meccanico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Tale altezza può essere ridotta a ml 2,20 se le opere provvisoriale sovrastano percorsi esclusivamente pedonali.

Il Sindaco ha comunque facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

#### **Articolo 69 - SCAVI E DEMOLIZIONI**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite da Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

#### **Articolo 70 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI**

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco su richiesta dell'interessato può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento della Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

## **PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

TITOLO I° - Disposizioni transitorie

### **Articolo 71 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI ALLA EDIFICABILITA' RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALLA ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare e delle concessioni a costruire in contrasto col Regolamento stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente articolo 17 e vengano completati entro il termine previsto dall'art. 78 della L.R. 61/85.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, le concessioni si intendono revocate per la parte non realizzata.

### **Articolo 72 - MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del presente Regolamento, le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.



## TITOLO II° - DISPOSIZIONI FINALI

### **Articolo 73 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento una volta approvato dalla Autorità Competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione sul B.U.R..

### **Articolo 74 - NORME ABROGATE**

E' abrogata la disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del presente Regolamento.

### **Articolo 75 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

Si rimanda a quanto esposto all'articolo 14 del presente Regolamento Edilizio, e all'Art. 113 L.R. 27/06/1985, n° 61.

## **Articolo 76 - POTERI DI DEROGA**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento, anche ai sensi dell'art. 80 della L.R. 27/06/1985 n. 61.

## **Articolo 77 - SANZIONI**

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

# **INDICE**

## PARTE PRIMA - Disposizioni generali

### **TITOLO I° - Natura e scopi del Regolamento. Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento**

Art. 1	-	Contenuto e validità del Regolamento Edilizio	pag.	3
Art. 2	-	Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento	pag.	3
Art. 3	-	Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori, e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.	pag.	3

### **TITOLO II°- Concessione e autorizzazione**

Art. 4	-	Opere soggette a concessione o autorizzazione	pag.	6
--------	---	---	------	---

Art. 5	- Opere da eseguire dallo Stato e da altri Enti pubblici	pag. 6
Art. 6	- Domande di autorizzazione o di concessione - Richiesta di giudizio preliminare - Comunicazione per le opere interne	pag. 6
Art. 7	- Norme per la presentazione dei progetti	pag. 7
Art. 8	- Concessioni e autorizzazioni	pag. 8
Art. 9	- Piani attuativi di iniziativa privata	pag. 8
Art. 10	- Evidenza della concessione e del progetto	pag. 9
Art. 11	- Validità della concessione	pag. 9
Art. 12	- Variante al progetto	pag. 9

### **TITOLO III° - Commissione Edilizia**

Art. 13	- Attribuzione della Commissione Edilizia	pag. 12
Art. 14	- Composizione della Commissione Edilizia	pag. 12
Art. 15	- Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 12

### **TITOLO IV° - Esecuzione e controllo delle opere**

Art. 16	- Punti di linea e di livello	pag. 15
Art. 17	- Inizio e termine dei lavori	pag. 15
Art. 18	- Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	pag. 15
Art. 19	- Vigilanza sulle costruzioni	pag. 16
Art. 20	- Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità	pag. 16
Art. 21	- Annullamento della concessione o autorizzazione	pag. 16

### **TITOLO V° - Uso dei fabbricati e dei manufatti**

Art. 22	- Certificato di abitabilità e di agibilità	pag. 18
---------	---	---------

## **PARTE SECONDA - Norme relative alla edificazione**

### **TITOLO I° - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi**

Art. 23	- Decoro degli edifici	pag. 20
Art. 24	- Decoro degli spazi	pag. 20
Art. 25	- Cave	pag. 20
Art. 26	- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggetto sul suolo pubblico	pag. 20
Art. 27	- Illuminazione sotterranei	pag. 21
Art. 28	- Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie	pag. 21
Art. 29	- Recinzione delle aree private	pag. 21
Art. 30	- Alberature	pag. 21
Art. 31	- Coperture	pag. 22
Art. 32	- Scale esterne	pag. 22

Art. 33	- Marciapiedi	pag. 22
Art. 34	- Portici	pag. 22
Art. 35	- Cortili - pozzi luce	pag. 22
Art. 36	- Chiostrine	pag. 22
Art. 36 bis	- Costruzioni accessorie	pag. 23
Art. 36 ter	- Opere condonate	pag. 23

#### **TITOLO II° - Prescrizioni di carattere speciale**

Art. 37	- Interventi in zone di interesse ambientale o monumentale	pag. 26
Art. 38	- Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	pag. 26
Art. 39	- Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag. 26
Art. 40	- Numeri civili	pag. 26

### PARTE TERZA - Norme igienico - sanitarie

#### **TITOLO I° - Prescrizioni igienico-costruttive**

Art. 41	- Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 28
Art. 42	- Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni	pag. 28
Art. 43	- Protezione dall'umidità	pag. 28
Art. 44	- Proprietà termiche delle costruzioni edilizie e risparmio energetico	pag. 28
Art. 45	- Isolamento acustico	pag. 28
Art. 46	- Fumi, polveri ed esalazioni	pag. 29

#### **TITOLO II° - Fognature**

Art. 47	- Condotti e bacini a cielo aperto	pag. 31
Art. 48	- Condotti chiusi	pag. 31
Art. 49	- Depurazione degli scarichi	pag. 31
Art. 50	- Allacciamenti	pag. 31
Art. 51	- Fognature dei piani attuativi di iniziativa privata	pag. 31
Art. 52	- Fognature singole	pag. 32
Art. 53	- Prescrizioni particolari	pag. 32

#### **TITOLO III° - Requisiti degli ambienti interni**

Art. 54	- Locali abitabili	pag. 34
Art. 55	- Cucine	pag. 34
Art. 56	- Locali per servizi igienici	pag. 34
Art. 57	- Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti	pag. 34
Art. 58	- Corridoi e disimpegni	pag. 35
Art. 59	- Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	pag. 35



#### **TITOLO IV° - Costruzioni di speciale destinazione**

Art. 60	- Edifici e locali di uso collettivo	pag. 37
Art. 61	- Barriere architettoniche	pag. 37
Art. 62	- Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse	pag. 37
Art. 63	- Edifici residenziali nelle zone agricole	pag. 37
Art. 64	- Impianti al servizio dell'agricoltura	pag. 38

### **PARTE QUARTA - Stabilità e sicurezza delle costruzioni**

#### **TITOLO I° - Norme di buona costruzione**

Art. 65	- Stabilità delle costruzioni	pag. 40
Art. 66	- Manutenzione e restauri	pag. 40
Art. 67	- Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag. 40

#### **TITOLO II° - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori**

Art. 68	- Opere provvisoriale	pag. 42
Art. 69	- Scavi e demolizioni	pag. 42
Art. 70	- Movimento ed accumulo dei materiali	pag. 42

### **PARTE QUINTA - Disposizioni transitorie e finali**

#### **TITOLO I° - Disposizioni transitorie**

Art. 71	- Autorizzazioni a lottizzare e concessioni alla edificabilità rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento	pag. 44
Art. 72	- Misure di salvaguardia	pag. 44

#### **TITOLO II° - Disposizioni finali**

Art. 73	- Entrata in vigore del presente regolamento	pag. 46
Art. 74	- Norme abrogate	pag. 46
Art. 75	- Decadenza della commissione Edilizia	pag. 46
Art. 76	- Poteri di deroga	pag. 46
Art. 77	- Sanzioni	pag. 46