

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**adottato con Del. C.C. n.218 del 15.12.1962**  
**approvato con D.M. LL.PP. n.792 del 20.7.1966**

**ultime modifiche approvate con:**

- Del. C.C. n.22 del 18.3.2004 (in vigore dal 11.4.2004)**  
relativa agli articoli da 1 a 12, 14, da 16 a 22, 25, 26, 58, 83, 84
- Del. C.C. n.85 del 28.7.2005 (in vigore dal 28.7.2005)**  
relativa agli articoli da 1 a 3, da 6 a 14, da 16 a 21, 23, 26, 58, 74, 79 82, 83, 84
- Del. C.C. n.105 del 12.9.2006 (in vigore dal 12.9.2006)**  
inserimento art.23 bis e Allegato C
- Del. C.C. n.10 del 6.2.2007 (in vigore dal 6.2.2007)**  
relativa agli articoli 7, 10, 12, 13
- Del. C.C. n.115 del 23.10.2007 (in vigore dal 23.10.2007)**  
relativa agli articoli 23, 58, 91 bis
- Del. C.C. n.108 del 28.10.2008 (in vigore dal 28.10.2008)**  
relativa all'articolo 91 bis

## INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI .....	7
ART. 1 – SCOPO, CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO .....	7
ART. 2 – OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE .....	7
ART. 3 – OPERE ED INTERVENTI SOTTOPOSTI A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' .....	7
ART. 4 – OPERE DA ESGUIRSI CON URGENZA .....	9
ART. 5 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA .....	9
ART. 6 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE .....	9
ART. 7 – DISCIPLINA APPLICATIVA DI CUI ALLA L.R. 1/2005 .....	10
ART. 8 – PROGETTI DI MASSIMA.....	12
ART. 9 – DECISIONI SULLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' E SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	12
ART. 10 – VALIDITA' DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' E DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.....	13
ART. 11 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	14
ART. 12 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	14
ART. 13 – CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA .....	15
ART. 14 – COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO .....	16
ART. 15 – REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE .....	16
ART. 16 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI.....	17
ART. 17 – INIZIO, CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI.....	17
ART. 18 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO – FOGNATURE.....	18
ART. 19 – VERBALI DI CONSTATAZIONE .....	18
ART. 20 – CERTIFICATO DI CONFORMITA' E CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA' .....	18
ART. 21 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI .....	19
ART. 22 – SANZIONI.....	19
ART. 23 – DEROGHE.....	20
ART. 24 – DIRITTI COMUNALI E RIMBORSO SPESE .....	22
ART. 25 – MODELLI AMMINISTRATIVI .....	22

ART. 26 – NOTIFICAZIONE DEL SINDACO .....	22
ART. 27 – ESECUZIONI D’UFFICIO .....	22
ART. 28 – DEPOSITO CAUZIONALE.....	23
CAPO II – PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE .....	24
ART. 29 – SERVITU’ PUBBLICHE.....	24
ART. 30 – OCCUPAZIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.....	24
ART. 31 – PASSI CARRABILI .....	25
ART. 32 – MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE .....	25
ART. 33 – EDIFICI PERICOLANTI.....	26
ART. 34 - OBBLIGO DI MANUTENZIONE.....	26
ART. 35 – RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO, ARTISTICO .....	26
ART. 36 – TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI.....	27
ART. 37 – OPERE DI INTERESSE PUBBLICO, MONUMENTALE ED AMBIENTALE .....	27
ART. 38 – CHIOSCHI.....	27
CAPO III – NORME URBANISTICHE.....	28
ART. 39 – OSSERVANZA DELLE NORME A DISPOSIZIONE DEL P. DI F.....	28
ART. 40 – CARATTERISTICHE EDILIZIE.....	28
ART. 41 – INDICE DI FABBRICABILITA’.....	28
ART. 42 – RAPPORTO DI COPERTURA .....	29
ART. 43 – RAPPORTO FRA SPAZI PUBBLICI ED AREA FONDIARIA .....	30
ART. 44 – AREA A CORREDI DEGLI EDIFICI .....	30
ART. 45 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA STRADA.....	30
ART. 46 – ALTEZZA MASSIMA E MINIMA DELLA ZONA .....	31
ART. 47 – PIANO DI RIFERIMENTO .....	32
ART. 48 – DETERMINAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE.....	32
ART. 49 – AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI.....	33
ART. 50 - EDIFICI CON FRONTE TOTALMENTE O PARZIALMENTE ARRETRATO .....	34
ART. 51 – CORTILI.....	35
ART. 52 – CHIOSTRINE.....	38
ART. 53 – PASSAGGI LATERALI .....	38
ART. 54 – ZONE A DISTACCO .....	39

ART. 55 – CORTILI, CHIOSTRINE E PASSAGGI LATERALI E CONFINE DI PROPRIETA’ .....	39
ART. 56 – DIVISIONE TRA GIARDINI, CORTILI, CHIOSTRINE E PASSAGGI LATERALI .....	39
ART. 57 – DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DAI CIGLI STRADALI .....	40
ART. 58 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE – PISCINE .....	40
ART. 59 – STRADE PRIVATE .....	42
ART. 60 – LOTTIZZAZIONI .....	45
ART. 61 – ZONIZZAZIONE E PRESCRIZIONE DI ZONA .....	48
CAPO IV – OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI .....	55
ART. 62 – ESTETICA DEGLI EDIFICI .....	55
ART. 63 – FINESTRE NEI SOTTERRANEI .....	56
ART. 64 – SOVRASTRUTTURE VARIE .....	56
ART. 65 – PORTICI .....	56
ART. 66 – MARCIAPIEDE .....	56
ART. 67 – STEMMI – ISCRIZIONI – OPERE D’ARTE .....	57
ART. 68 – APPOSIZIONE DI INSEGNE, MOSTRE, INFERRIATE, VETRINE .....	57
ART. 69 – APPOSIZIONE DI CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA’ .....	57
CAPO V – NORME IGIENICO - COSTRUTTIVE .....	59
ART. 70 – ILLUMINAZIONE .....	59
ART. 71- PROVVISTA DELL’ACQUA POTABILE .....	59
ART. 72 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO .....	59
ART. 73 – LIVELLO DEL PIANO TERRENO .....	59
ART. 74 – ILLUMINAZIONE, VENTILAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI VANI ABITABILI .....	60
ART. 75 – CUCINE .....	61
ART. 76 – CORRIDOI .....	61
ART. 77 – SERVIZI IGIENICI .....	61
ART. 78 – SCALE .....	62
ART. 79 – LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI .....	63
ART. 80 – TUBAZIONI E CONDOTTI DI SCARICO .....	63
ART. 81 – CANALI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE .....	64
ART. 82 – FOCOLARI – CANNE FUMARIE – CALDAIE – FORNI – CAMINI INDUSTRIALI .....	65
ART. 83 – FOGNATURA E DEPURAZIONE .....	66

ART. 84 – POZZI E CISTERNE .....	67
ART. 85 – CONCIMAIE.....	68
ART. 86 – RICOVERI PER GLI ANIMALI.....	69
ART. 87 – EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE.....	70
ART- 88 – EDIFICI PER AZIENDE INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLE .....	70
ART. 89 – DEPOSITI – MAGAZZINI.....	71
ART. 90 – CASE RURALI .....	71
CAPO VI – NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	73
ART. 91 – NORME GENERALI DI BUONA COSTRUZIONE .....	73
ART. 91 BIS – IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI, PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI. GENERATORI EOLICI .....	73
ART. 92 – MATERIALI VECCHI.....	75
ART. 93 – FONDAZIONI .....	76
ART. 94 – MURATURE.....	76
ART. 95 – INTONACI.....	76
ART. 96 – RIFINITURE INTERNE .....	77
ART. 97 – PAVIMENTI.....	77
ART. 98 – SOLAI E BALCONI.....	77
ART. 99 – COPERTURE .....	77
ART. 100 – ISOLAMENTO ACUSTICO .....	78
ART. 101 – ASCENSORI E MONTACARICHI.....	78
CAPO VII – ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI .....	80
ART. 102 – CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE – RECINZIONE DEI CANTIERI.....	80
ART . 103 – SEGNALAZIONI DEI CANTIERI.....	80
ART. 104 – PONTI E SCALE DI SEVIZIO .....	81
ART. 105 – DEMOLIZIONI – SCAVI – MATERIALI DI RESULTA .....	81
ART. 106 – NETTEZZA DELLE STRADE .....	82
ART. 107 – FONTANE E FONTANELLE.....	82
ART. 108 – PREVENZIONE DAGLI INFORTUNI.....	82
CAPO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI .....	83
ART. 109 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO .....	83

<b>ART. 110 – MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO ED AL P. DI F.....</b>	<b>83</b>
<b>ART. 111 – OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI COMUNALI.....</b>	<b>83</b>
<b>ART. 112 – RIDUZIONE DI OPERE IN CONFORMITA’ DEL PRESENTE REGOLAMENTO.....</b>	<b>83</b>
<b>ART. 113 – OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO .....</b>	<b>84</b>
<b>ART. 114 – DOMANDE DI AUTORIZZAZIONI PRESENTATE PRIMA DELL’ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO .....</b>	<b>84</b>
<b>ART. 115 – AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI DI EDIFICI ESISTENTI.....</b>	<b>84</b>
<b>ART. 116 – MANUTENZIONE – RIPARAZIONE – TRASFORMAZIONE – RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ESISTENTI.....</b>	<b>85</b>
<b>ART. 117 – EDIFICI ED UNITA’ IMMOBILIARI DICHIARATI ANTIGIENICI.....</b>	<b>85</b>
<b>ART. 118 – NUOVI EDIFICI IN RAPPORTO AD ALTRI PREESISTENTI.....</b>	<b>85</b>
<b>ART. 119 – REVOCA DI CONCESSIONI SU SUOLO O SPAZIO PUBBLICO.....</b>	<b>85</b>
<b>ART. 120 – VALORE DI ESPROPRIO.....</b>	<b>86</b>
<b>ART. 121 – APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE.....</b>	<b>86</b>

## **CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 – SCOPO, CONTENUTO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento disciplina ogni attività esercitata nell'ambito del territorio comunale, direttamente e indirettamente connessa con l'edilizia e l'urbanistica, in applicazione della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n.1150, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 Giugno 2001 n.380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1 "Norme per il governo del territorio", ed in conformità delle altre Leggi e Regolamenti vigenti, stabilendo le norme per il corretto inserimento delle nuove opere nelle strutture edilizie esistenti o nelle aree previste per l'edificazione dagli atti di governo del territorio.

Tale disciplina è esercitata dall'Autorità Comunale secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge, avvalendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

### **ART. 2 – OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE**

In attuazione dell'art.80 L.R.1/2005, i seguenti interventi, ancorché attuati per mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti dandone comunicazione al Dirigente dell'Area Governo del Territorio, da far pervenire prima dell'inizio dei lavori da parte del proprietario o di chiunque abbia titolo a procedere ai lavori:

- a) interventi di manutenzione ordinaria non recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, intendendo per manutenzione ordinaria gli interventi definiti dall'art.3 comma 1 lett.a) DPR 380/01;
- b) interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, escludendo da queste la ricerca di materiale di cava o la perforazione di pozzi artesiani.

La comunicazione dovrà almeno contenere:

- a) la descrizione dei lavori da eseguire, ivi compresa l'ubicazione;
- b) la data prevista di per l'inizio dei lavori;
- c) la precisazione che i lavori appartengono ad una delle tipologie sopra elencate;

Sono altresì soggette a comunicazione la installazione di manufatti precari e la installazione di serre con copertura stagionale di cui rispettivamente ai commi 12 e 13 dell'art.3 L.R. 64/95, con le modalità stabilite dall'art.7 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4 nonché dagli atti di governo del territorio vigenti;

Inoltre è soggetta a comunicazione l'attività di espianto di olivi di cui all'art.28 L.R. 23/2000;

In caso di inizio dei lavori senza la suddetta comunicazione saranno applicabili le sanzioni pecuniarie di cui al successivo articolo 22;

Le opere soggette a comunicazione devono essere realizzate con materiali e forme tali da inserirsi nel contesto del paesaggio urbano o extraurbano in modo da rispettarne le caratteristiche e da garantire il pubblico decoro;

### **ART. 3 – OPERE ED INTERVENTI SOTTOPOSTI A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'**

Sono sottoposti a Denuncia di inizio dell'attività, con le procedure di cui all'art.84 L.R. 1/2005, le seguenti opere ed interventi elencati al comma 1 dell'art.79 L.R. 1/2005:

- a) gli interventi di cui al comma 1 dell'art.78 L.R. 1/2005 (nuova edificazione), qualora siano specificatamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'art.55 L.R. 1/2005, dai piani complessi di intervento di cui all'articolo 56 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base al comma 3 dell'art.79 L.R. 1/2005;
- b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dai piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 L.R. 1/2005;
- d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- e) le occupazioni di suolo per esposizioni o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- f) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla L.R. 1/2005, non sia soggetta a permesso di costruire;

Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne, elencati al comma 2 dell'art.79 L.R. 1/2005:

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, disciplinati al successivo articolo 7.1;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
  - 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti al successivo art.7.2, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  - 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad

unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;

- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

Le opere soggette a denuncia di inizio dell'attività devono essere realizzate con materiali e forme tali da inserirsi nel contesto del paesaggio urbano o extraurbano in modo da rispettarne le caratteristiche e da garantire il pubblico decoro;

#### **ART. 4 – OPERE DA ESGUIRSI CON URGENZA**

In caso di immediato pericolo potranno essere iniziati senza denuncia di inizio dell'attività anche i lavori che vi sarebbero soggetti; il proprietario dell'immobile o chi ne abbia titolo dovrà darne immediata comunicazione al Dirigente dell'Area Governo del Territorio e presentare entro i successivi quindici giorni la denuncia di inizio dell'attività corredata dai prescritti allegati.

#### **ART. 5 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

Abrogato.

#### **ART. 6 – TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Sono soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, con le procedure di cui all'art.83 L.R. 1/2005, le seguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie elencate al comma 1 dell'art.78 L.R. 1/2005:

- a) gli interventi di nuova edificazione e cioè la realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed all'articolo 79 L.R. 1/2005;
- b) L'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
- d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- h) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione;

## **ART. 7 – DISCIPLINA APPLICATIVA DI CUI ALLA L.R. 1/2005**

In applicazione della L.R. 1/2005, laddove viene demandato a specifica regolamentazione comunale, viene disciplinato quanto segue:

- 1) **Interventi di manutenzione ordinaria recante mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili** (art.79 comma 2 lett.a L.R. 1/2005): per mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili si intende anche la sola modifica degli elementi costruttivi o decorativi dell'edificio, quali infissi, gronde, tinteggiature, ecc.
- 2) **Materiali analoghi ai preesistenti da utilizzare negli interventi di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici** (art.79 comma 2 lett.d1 L.R. 1/2005): sono considerati materiali analoghi ai preesistenti tutti i materiali aventi le medesime caratteristiche tecniche e morfologiche dei materiali originari ed utilizzati con le medesime modalità costruttive di quelli originari. In caso contrario, anche se la ricostruzione avviene nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, l'intervento è assoggettato a permesso di costruire;
- 3) **Immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico** (art.79 comma 4 lett.d L.R. 1/2005): fino all'entrata in vigore di diverse disposizioni dettate dal regolamento urbanistico le opere e gli interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività sono subordinati alla preventiva acquisizione dell'atto di assenso del Dirigente dell'Area Governo del Territorio, nei seguenti casi:
  - Immobili ricadenti in Zona Agricola di PRG, di valore A, B, Cx, C o inserito negli elenchi con le categorie Restauro o D1, ove le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma o dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
  - Immobili ricadenti nel Settore urbano di PRG, di valore A, B, Cx, ove le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma o dei prospetti;L'atto di assenso comunque denominato dagli atti di governo del territorio è rilasciato dal Dirigente entro quarantacinque giorni dalla specifica richiesta. Alla richiesta devono essere allegati tutti i documenti previsti dal successivo art.7.4 con riferimento all'intervento specifico sottoposto a denuncia di inizio dell'attività. Nel caso di richiesta di integrazioni documentali queste devono essere prodotte entro 120 giorni, pena la decadenza dell'istanza. La relativa denuncia di inizio dell'attività edilizia deve essere presentata entro un anno dal rilascio dell'atto di assenso, pena la decadenza dello stesso;
- 4) **Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio dell'attività** (art.82 comma 1 L.R. 1/2005): in allegato al presente regolamento sono riportati gli elenchi della documentazione e degli elaborati progettuali da produrre in materia urbanistica, distinti per ogni tipo di opera e di intervento con i seguenti riferimenti:
  - Allegati A: Elenchi per interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività;
  - Allegati B: Elenchi per interventi assoggettati a permesso di costruire;Eventuali modifiche ai suddetti allegati possono essere adottate con Determinazione del Dirigente.
- 5) **Opere di pubblico interesse** (art.83 comma 3 L.R. 1/2005): costituiscono opere di pubblico interesse, ai fini dell'esame prioritario delle domande di permesso di costruire, gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, in attuazione di strumenti urbanistici;

6) **Innovazioni che incidono sui parametri urbanistici** (art.83 comma 12 L.R.1/2005): non costituiscono varianti in corso d'opera di cui all'art.83 comma 12 L.R. 1/2005, ovvero regolarizzabili alla ultimazione dei lavori, le innovazioni che incidono in aumento sui seguenti parametri urbanistici:

- Volume
- Superficie utile, come definita dal D.M. 801/77
- Numero delle unità immobiliari
- Destinazione d'uso

Le suddette varianti non devono comunque riguardare immobili soggetti a restauro così come definito dall'art.79 comma 2 lett.c) L.R. 1/2005, in applicazione dell'art.142 comma 2 della stessa legge;

7) **Termini per l'inizio dei lavori relativi a denunce di inizio attività rese idonee successivamente alla presentazione** (art.84 comma 5 ultimo periodo L.R. 1/2005): qualora, a seguito di notifica dell'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, i presupposti legittimanti ad eseguire i lavori possano essere soddisfatti mediante acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, i lavori potranno iniziare il giorno successivo alla data di acquisizione degli stessi, fermo restando il termine di almeno 20 giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività;

8) **Pareri della Commissione Edilizia Comunale** (art.85 L.R. 1/2005): ferme restando le funzioni attribuite alla Commissione comunale per il paesaggio dall'art.89 L.R. 1/2005, la Commissione Edilizia, istituita con Deliberazione C.C. n.3 del 26.1.2000, non deve essere sentita nel procedimento di rilascio del permesso di costruire limitatamente ai seguenti casi:

- Proroghe o volture di permessi di costruire già rilasciati;
- Progetti edilizi e/o di opere di urbanizzazione redatti nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi (compresi i PMAA senza valore di piano attuativo), purché gli stessi siano già stati esaminati dalla commissione edilizia in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e la richiesta di permesso di costruire sia stata presentata contestualmente alla richiesta di approvazione dello strumento urbanistico attuativo;

9) **Caratteristiche di edificio unifamiliare** (art.124 comma 2 lett.b L.R. 1/2005): si considerano "unifamiliari", ai fini dell'applicazione del citato art.124, le costruzioni composte da una sola unità immobiliare che nella loro interezza, dalle fondazioni alla copertura, risultino completamente autonome, ed aventi Superficie Complessiva (S.C. = S.u.a. + 60% S.n.r., art.2 D.M. 10.5.1977 n°801) compresa entro i 95 mq;

Inoltre, sempre in applicazione della L.R. 1/2005 ancorché non espressamente demandato a specifica regolamentazione comunale, viene disciplinato quanto segue:

10) **Volumi secondari** (art.79 comma 2 lett.d2 L.R. 1/2005): si considerano volumi secondari, ai fini dell'applicazione del citato art.79, i manufatti legittimi esistenti in aderenza o in prossimità dell'edificio principale, purché ricadenti nell'area di pertinenza ed aventi destinazioni accessorie a quella dell'edificio principale, costituenti superfetazioni o aggiunte successive, e chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche tipologiche, formali e costruttive rispetto all'edificio principale. La consistenza complessiva dei volumi secondari presenti sul lotto urbanistico o sull'area di pertinenza, da demolire e ricostruire, non può eccedere il 20% del volume dell'edificio principale. In caso contrario l'intervento è assoggettato a permesso di costruire;

11) **Progetti particolarmente complessi** (art.83 comma 8 L.R. 1/2005): i termini di cui ai commi 4 e 6 dell'art.83 L.R. 1/2005 possono essere raddoppiati secondo la motivata risoluzione del

responsabile del procedimento, da comunicarsi immediatamente all'interessato, di norma con riferimento a:

- interventi di nuova costruzione;
- opere di urbanizzazione da eseguirsi in regime di convenzionamento;
- interventi di ristrutturazione urbanistica senza preventivo piano attuativo;
- interventi di sostituzione edilizia;
- domande di sanatoria per interventi eseguiti su immobili meritevoli di tutela di cui al precedente punto 3), ovvero per opere con procedimenti sanzionatori in corso;

12) **Termine da assegnare all'interessato al fine di regolarizzare la Denuncia di inizio dell'attività** (art.137 comma 1 L.R. 1/2005): qualora successivamente alla scadenza dei venti giorni di cui all'art.84 comma 1 L.R. 1/2005 sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati progettuali, il comune invita l'interessato a regolarizzare la denuncia, assegnandogli a tal fine un termine di venti giorni.

13) **Modifiche della sagoma** (art.83 comma 12 L.R. 1/2005): non costituiscono varianti in corso d'opera di cui all'art.83 comma 12 L.R. 1/2005, ovvero regolarizzabili alla ultimazione dei lavori, le varianti che comportano modifiche alla sagoma (sia sul piano verticale, sia sul piano orizzontale) oltre 7° di rotazione e/o oltre i 30 cm di traslazione, ove per sagoma si intende il prisma delimitante il parametro "volume" di cui al precedente comma 6).

## **ART. 8 – PROGETTI DI MASSIMA**

Per qualsiasi opera od intervento, il progettista può chiedere il parere preventivo alla Commissione Edilizia o alla Commissione comunale per il paesaggio, sottoponendo all'esame un progetto di massima avente tutti i contenuti sufficienti affinché la commissione possa esprimere un giudizio preliminare sull'intervento specifico.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia o dalla Commissione comunale per il paesaggio, in tal caso, avrà soltanto valore informativo per il progettista e non sarà vincolante ai fini del provvedimento conclusivo relativo ad un'eventuale successiva Denuncia di inizio dell'attività o istanza di permesso di costruire.

La commissione esprime il proprio parere entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

## **ART. 9 – DECISIONI SULLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' E SULLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE**

Le Denunce di inizio dell'attività sono soggette alle procedure previste dall'art.84 L.R. 1/2005 nonché alle disposizioni generali previste dall'art.82 L.R. 1/2005. L'eventuale ordine motivato di non effettuare le trasformazioni previste, ai sensi dell'art.84 comma 5 L.R. 1/2005, è adottato dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio.

Le domande di permesso di costruire sono soggette alle procedure previste dall'art.83 L.R. 1/2005 nonché alle disposizioni generali previste dall'art.82 L.R. 1/2005. Il provvedimento conclusivo, sia esso un permesso di costruire o un provvedimento di diniego, è adottato dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del comune, con la specificazione del titolare e della località alla quale si riferiscono i lavori. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa. Nel caso di richiesta di integrazioni documentali queste devono essere prodotte entro 120 giorni, pena la decadenza dell'istanza. Detto

termine è ridotto a 60 giorni nel caso di richiesta di pagamento del contributo di cui all'art.119 L.R. 1/2005.

Chiunque può prendere visione della concessione e dei relativi atti del progetto e ricorrere contro il rilascio del permesso di costruire in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti e con le prescrizioni degli atti di governo del territorio vigenti.

#### **ART. 10 – VALIDITA' DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' E DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

La denuncia di inizio dell'attività deve essere presentata almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione. Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni dalla data di presentazione.

Per le opere oggetto di permesso di costruire il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data del rilascio. Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

Sia per la Denuncia di inizio dell'attività che per il permesso di costruire, dell'avvenuto inizio dei lavori, nonché della loro ultimazione, deve esser data comunicazione al Dirigente dell'Area Governo del Territorio, da far pervenire dal titolare dell'atto abilitativo entro il giorno della data effettiva di inizio ed entro 30 giorni di quella effettiva di ultimazione, pena l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui al successivo articolo 22;

Nel caso di decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori entro il termine di un anno dal rilascio, ovvero per mancata ultimazione entro tre anni dall'inizio dei lavori, il titolare dell'atto abilitativo può chiederne il rinnovo, che equivale ad una nuova domanda di permesso di costruire. In tal caso il responsabile del procedimento può concludere il procedimento senza l'obbligo di chiedere nuovamente la documentazione prescritta dal precedente articolo 7.4.

Qualora i lavori non vengano ultimati nei termini suddetti, sia per la Denuncia di inizio dell'attività che per il permesso di costruire, il titolare dell'atto abilitativo deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

Il termine di ultimazione dei lavori stabilito per il permesso di costruire può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. A tal fine la richiesta di proroga deve contenere le motivazioni nonché l'indicazione delle opere ancora da eseguire concernenti la parte non ultimata. La richiesta di proroga deve essere presentata al Comune prima del termine di ultimazione dei lavori e, qualora non sia stata rilasciata entro detto termine, i lavori dovranno essere sospesi nel periodo intercorrente tra la scadenza del termine e la data di rilascio della proroga. Ciascun provvedimento di proroga non potrà prorogare il termine di ultimazione per oltre un anno dall'ultimo termine stabilito.

In caso di trasferimento di proprietà, sia prima dell'inizio dei lavori che durante, il nuovo proprietario dovrà chiedere la volturazione del permesso di costruire già rilasciato. Alla domanda, a firma del solo nuovo proprietario, dovrà essere allegata una copia dell'atto di trasferimento con esclusione di ogni altra documentazione. Il permesso di costruire a nome del nuovo proprietario è rilasciato entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Per un permesso di costruire già rilasciato, sia prima dell'inizio dei lavori che durante, può essere richiesto dall'interessato che sia suddiviso in più stralci, sia per motivi di carattere funzionale, sia per motivi di volturazione per sopravvenuto trasferimento parziale della proprietà. Alla domanda deve essere allegata doppia copia del progetto originario con evidenziata la porzione oggetto dello stralcio. Il permesso di costruire a stralcio è rilasciato entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda.

## **ART. 11 – ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La commissione edilizia è istituita con funzioni consultive allo scopo di affiancare l'Amministrazione Comunale nella disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica, in conformità agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio e al presente Regolamento, nonché a tutte le norme vigenti in materia.

Essa dovrà esprimere i propri pareri, che saranno obbligatori ma non vincolanti per l'Amministrazione Comunale, in ordine a tutti i procedimenti di rilascio del permesso di costruire, fatti salvi i casi indicati al precedente articolo 7.8 in cui la commissione non deve essere sentita. Parimenti si dovrà esprimere su tutti i procedimenti di approvazione dei piani attuativi, dei programmi di miglioramento agricolo ambientale e dei progetti di sistemazione ambientale di cui alla L.R. 64/95. Nei casi elencati a quest'ultimo periodo alla Commissione Edilizia si aggiungono anche i tre membri esperti in materia paesistica e ambientale di cui al successivo art.14.

La commissione esprime parere sulla conformità delle opere proposte rispetto al presente regolamento, agli atti di governo del territorio ed a tutte le altre norme e disposizioni vigenti in materia; si esprime inoltre sul valore architettonico e paesaggistico, sul decoro e sul rispetto dei valori funzionali, formali ed ambientali, nonché sulla ammissibilità dell'insediamento urbanistico ed edilizio proposto in caso di richiesta di intervento urbanistico preventivo.

Il giudizio della commissione edilizia dovrà essere obiettivo relativamente alla rispondenza del progetto alle disposizioni regolamentari, mentre sarà soggettivo per quanto riguarda il valore artistico, il decoro, l'ambientazione, o quando sia richiesta la deroga alle norme regolamentari conformemente all'art.23, rinviando o prescrivendo modifiche per quelli che rilevano assoluta deficienza di studio, sia nel loro complesso che nelle loro parti.

La commissione edilizia rispetterà negli autori la libertà della composizione architettonica ma dovrà curare che gli edifici risultino esteticamente intonati alla località in cui dovranno sorgere con particolare riguardo ai luoghi che abbiano importanza storica ed artistica od alla vicinanza di edifici a carattere monumentale.

Il voto della commissione edilizia è consultivo e non costituisce presunzione all'emissione del permesso di costruire che è riservata esclusivamente al Dirigente dell'Area Governo del Territorio; qualora però il Dirigente intenda dissentire dal parere espresso dalla commissione edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato, con la indicazione delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

E' inoltre facoltà del Dirigente dell'Area Governo del Territorio, su segnalazione del responsabile del procedimento, di acquisire il parere della commissione edilizia anche nei casi in cui detto parere non sia obbligatorio. In tal caso il termine massimo per la conclusione del procedimento rimane comunque invariato.

## **ART. 12 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La commissione edilizia è così composta:

- 1) Dirigente dell'area governo del territorio (Presidente)
- 2) Coordinatore sanitario designato dalla ASL
- 3) Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato
- 4) Un ingegnere
- 5) Un architetto
- 6) Un geologo
- 7) Un geometra o perito industriale
- 8) Un perito agrario

- 9) I tre membri esperti in materia paesistico ambientale di cui al successivo art.14, nei soli casi previsti al precedente art.11.

I componenti di cui ai punti 4-5-6-7-8 sono nominati dalla Giunta Municipale con votazione a scrutinio segreto e sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.

I membri elettivi durano in carica tre anni; essi possono essere rieletti solo dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

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

In caso di rinuncia o dimissioni di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario.

Saranno considerati decaduti i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.

Ai commissari viene attribuito un gettone di presenza la cui entità viene stabilita dal Consiglio Comunale.

I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

Esercita le funzioni di segretario della commissione un dipendente dell'Area Governo del Territorio designato dal Dirigente.

### **ART. 13 – CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione edilizia è convocata nella sua sede abituale, con frequenza almeno mensile, dal presidente.

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

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti in carica e tra essi vi deve essere obbligatoriamente il presidente o suo delegato ed almeno tre dei componenti di cui ai punti 2-3-4-5-6-7-8 del precedente articolo 12, nonché, nei soli casi previsti dall'art.11, almeno due dei componenti di cui al punto 9.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale quello del presidente.

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di una opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa; possono a giudizio della commissione essere chiamati per chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

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

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

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

Il parere espresso dalla commissione edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL..... CON PARERE....."; il tutto deve essere firmato dal presidente o da un commissario o dal segretario della Commissione.

Il parere della Commissione edilizia è comunicato dal Dirigente agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

#### **ART. 14 – COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO**

- Gli atti relativi a beni soggetti a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e sue successive modificazioni ed integrazioni, dovranno essere adottati dal Dirigente dell'Area Governo del Territorio previo parere della Commissione comunale per il paesaggio di cui al successivo comma con obbligo di darne notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio, con la specificazione dei titolari e delle località interessate;
- Per l'esercizio della funzione di accertamento e verifica della compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio, ai sensi dell'art.89 L.R. 1/2005, la Commissione edilizia è integrata da tre membri, nominati dalla Giunta Municipale con votazione a scrutinio segreto, e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui all'art.89 L.R. 1/2005.
- Nella composizione indicata al precedente comma la commissione edilizia è denominata commissione comunale per il paesaggio.
- La Commissione comunale per il paesaggio esprime a maggioranza i propri pareri, distinti da quelli ordinari della Commissione edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati: il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.
- Ai membri aggregati compete il trattamento previsto per i componenti la Commissione edilizia.
- I membri aggregati possono essere rieletti una sola volta nello stesso Comune.

I membri aggregati rimangono in carica per il periodo e con le modalità stabilite dal precedente articolo 12. Per quanto riguarda la convocazione ed il funzionamento, fatte salve le disposizioni della L.R. 1/2005, si fa riferimento al precedente articolo 13.

#### **ART. 15 – REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE**

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegnere ed architetto, laureato in una delle scuole della Repubblica Italiana; potranno essere geometra, perito edile, industriale, agrario, nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia; inoltre dovranno essere regolarmente abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti al rispettivo albo professionale.

Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio nei modi previsti dalla vigente legislazione, qualora il lavoro da eseguire sia di particolare importanza o richieda specifica competenza, il Sindaco potrà richiederli la necessaria documentazione attestante la sua capacità e la sua idoneità.

Si richiamano le norme del R.D. 16.11.1939 n. 2229 per la esecuzione delle opere in conglomerato semplice ed armato, nei quali casi il relativo progetto e i calcoli dovranno essere compilati e diretti esclusivamente da ingegnere o architetto avente i requisiti di cui sopra.

E' tassativamente vietato l'esercizio della licenza professionale entro l'ambito del territorio comunale, al capo dell'ufficio tecnico comunale, agli altri tecnici dipendenti dell'amministrazione comunale, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con la amministrazione stessa, salvo casi del tutto eccezionali per i quali sia stata rilasciata autorizzazione scritta da parte della Giunta Comunale.

L'autorizzazione dovrà essere rilasciata caso per caso. Nei casi di autorizzazione, il tecnico comunale non potrà far parte della commissione edilizia che da il parere sul suo progetto e dovrà, pertanto, essere sostituito da un tecnico dipendente del comune.

## **ART. 16 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI**

Ai sensi dell'art.131 L.R. 1/2005:

- Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti nelle norme contenute nel titolo VIII della L.R. 1/2005, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché – unitamente al direttore dei lavori – alla concessione o alla denuncia di inizio dell'attività ed alle modalità esecutive ivi stabilite. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
- Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti di cui al comma precedente, la violazione delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 142 L.R. 1/2005, fornendo all'autorità comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'autorità comunale competente. In caso contrario quest'ultima segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

## **ART. 17 – INIZIO, CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI**

Entro la data dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività dovrà depositare presso l'Ufficio Tecnico del Comune, le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico loro affidato e comunicano il loro domicilio.

Qualora il Direttore dei lavori od il Costruttore vengano, per qualsiasi ragione, sostituiti, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune la dichiarazione di accettazione del subentrante.

I lavori dovranno essere condotti con celerità e continuità ed essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte ed in conformità delle norme legislative vigenti in materia.

Qualora per qualsiasi motivo i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare dell'atto abilitativo deve darne immediata comunicazione al Dirigente dell'Area Governo del Territorio, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e disporre le cautele necessarie a garantire durante detta interruzione la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Dirigente può fare cessare altresì l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Eventuali sospensioni, qualunque ne sia la causa, quando si protraggono per oltre 30 giorni, saranno considerate interruzioni.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Dirigente.

Inoltre l'impresario costruttore, prima di iniziare i lavori, dovrà inviare al Prefetto della Provincia regolare denuncia delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato che fanno parte della costruzione, corredate dal progetto delle strutture compilate da ingegnere od architetto, iscritto all'Albo; il tutto in bollo come prescritto (R.D. 16.11.1939 n.2229) qualora a ciò non sia stato provveduto prima del ritiro della licenza.

## **ART. 18 – PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO – FOGNATURE**

Per le opere soggette a permesso di costruire di cui al precedente articolo 6, anche se non confinanti con il suolo pubblico, il titolare della concessione dovrà richiedere al Dirigente dell'Area Governo del Territorio, con domanda scritta in carta legale, almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, che il Tecnico Comunale determini sul posto i punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi le opere stesse.

Dovrà inoltre richiedere che sia fornita l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione della fognatura privata in quella stradale.

Di dette operazioni sarà redatto apposito verbale in doppio esemplare firmato dal tecnico Comunale e dal titolare della concessione, una copia di detto verbale sarà rilasciata al titolare del permesso di costruire.

Il titolare del permesso dovrà fornire, a sua cura e spese, il personale ed i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

## **ART. 19 – VERBALI DI CONSTATAZIONE**

Il titolare del permesso, durante l'esecuzione dei lavori, ha la facoltà di chiedere al Dirigente dell'Area Governo del Territorio, con domanda scritta in carta legale, che il tecnico comunale esegua i seguenti verbali di constatazione:

- a) quando i lavori siano pervenuti al piano stradale;
- b) quando sia stato posto il tetto e completato il rustico;
- c) quando siano state poste in opera le canne fumarie, le canalizzazioni di scarico in genere, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori od i pozzi neri, le canalizzazioni di smaltimento e di allacciamento al fognone stradale ove esistente, ed in definitiva quando siano collocati in opera elementi del sistema rappresentante la fognatura privata.

La richiesta di constatazione di detti lavori, dovrà essere effettuata prima che i lavori vengano chiusi o coperti e messi in funzione, in modo che il controllo possa essere facile, completo e dettagliato.

I verbali dovranno essere redatti entro 10 giorni dalla domanda; saranno in doppio esemplare e firmati dal tecnico comunale e dal titolare del permesso; una copia di detti verbali sarà rilasciata al titolare del permesso.

## **ART. 20 – CERTIFICATO DI CONFORMITA' E CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'**

Ai sensi dell'art.86, comma 1 L.R. 1/2005:

- Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso, anche contestualmente alla comunicazione di ultimazione lavori prevista dal precedente art.10 comma 3.
- La suddetta certificazione deve essere corredata della documentazione indicata all'art.23 comma 7 D.P.R. 380/2001, ovvero della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento; deve inoltre essere corredata di una scheda, finalizzata al controllo tributario, in cui siano espressamente indicati la categoria e il classamento catastale attribuiti prima e dopo l'esecuzione delle opere;
- Nei casi di opere soggette a permesso di costruire, la medesima certificazione deve essere corredata anche di un elaborato grafico di aggiornamento della cartografia aerofotogrammetrica,

redatto in formato digitale e archiviato su supporto magnetico, secondo modalità da approvare con Determinazione del Dirigente dell'Area Governo del Territorio.

Ai sensi dell'art.86, commi 2 e 3, L.R. 1/2005:

- La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
  - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici.
  - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
- Nei casi previsti dal comma precedente, una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1 art.86 L.R. 1/2005 l'abitabilità o l'agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie nonché alle altre norme richiamate al comma 3 dell'art.86 L.R. 1/2005. L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.

L'attestazione di abitabilità o agibilità deve essere corredata di tutta la documentazione indicata all'art.25 del D.P.R. 380/2001.

## **ART. 21 – VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

La vigilanza sull'attività urbanistico – edilizia su tutto il territorio comunale è disciplinata dagli articoli 129 e 130 della L.R. 1/2005.

Ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art.51 della L.142/1990 e successive modificazioni, spetta al Dirigente dell'Area Governo del Territorio l'emanazione degli atti previsti dal titolo VII della L.R. 1/2005.

Ai sensi dell'art.129 comma 4 della L.R. 1/2005, pena l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui al successivo articolo 22:

- nei luoghi in cui vengano realizzate le opere, qualsiasi esse siano, deve essere esibito il corrispondente titolo abilitativo o la sua riproduzione unitamente agli elaborati progettuali allegati. Detti documenti dovranno essere tenuti sul luogo dei lavori ed esibiti ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali debitamente autorizzati, fino a quando non sia stata comunicata la ultimazione dei lavori.

Per le opere di cui agli articoli 2, 3 e 6 dovrà essere apposto un cartello, ben visibile dagli spazi pubblici adiacenti, decoroso e delle dimensioni non inferiori a cm 80 x 120, indicante la natura dell'opera, gli estremi del titolo abilitativo, i nominativi del titolare del titolo abilitativo, del committente, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore. Le dimensioni del suddetto cartello possono essere ridotte a cm 21 x 29 per le opere di cui agli articoli 2 e 3, ad eccezione di quelle di cui al comma 2 lett.c e d dello stesso articolo 3.

## **ART. 22 – SANZIONI**

Ai sensi dell'art.7 bis D.Lgs.267/2000, salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro.

In particolare:

- per omessa comunicazione di inizio dei lavori prescritta all'articolo 2 e all'articolo 10, si applica la sanzione da 75 euro a 450 euro.

- per omessa comunicazione di ultimazione dei lavori prescritta all'articolo 10, nonché per inosservanza delle disposizioni di cui al terzo comma dell'articolo 21, si applica la sanzione da 50 euro a 300 euro.

### **ART. 23 – DEROGHE**

Il Sindaco, in deroga alle prescrizioni del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del P.R.G. e purché si realizzi una buona soluzione igienica, architettonica ed urbanistica, potrà autorizzare:

- a) una maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o dalla zona. La maggiore altezza che potrà essere autorizzata in deroga, rispetto a quella consentita dalla larghezza stradale, non potrà comunque superare m.1.50;
- b) una maggiore superficie coperta;
- c) un minor distacco dai confini;

Le deroghe di cui alle lettere a, b, c, potranno essere concesse solamente quando trattasi di edifici:

- 1) di riconosciuto carattere pubblico ovvero destinato ad attività di pubblico interesse;
- 2) che rivestono particolare importanza in relazione ad accertate speciali esigenze;
- 3) le cui caratteristiche derivano da particolari necessità industriali;
- 4) da costruire o rialzare, per i quali con l'osservanza di tutte le norme del presente regolamento, non sia altrimenti possibile realizzare la cubatura che sarebbe ammissibile in base all'indice di fabbricabilità.

Può essere altresì oggetto di deroga l'utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del presente regolamento avessero superficie inferiore ai minimi prescritti e non fossero modificabili, nonché quando sia riconosciuta l'opportunità di adeguare l'allineamento di nuovi edifici a nuclei edilizi precedenti.

Nella concessione delle deroghe, dovrà essere applicato il criterio di compenso dei volumi; cioè non dovrà svilupparsi un volume fabbricativo maggiore di quello che risulterebbe dalla precisa applicazione di tutte le norme edilizie per la zona indicata, onde dovrà farsi luogo ad una congrua contemporanea riduzione degli altri elementi. Tale riduzione dovrà risultare e restare affermata da un atto di vincolo costituito in favore del comune e regolarmente trascritto nei registri ipotecari.

Le corti e gli altri spazi sui quali si aprono locali di abitazione dovranno essere dimensionati in funzione dell'altezza concessa in deroga.

Qualora si tratti di edifici esistenti per i quali si presenti la necessità di una totale demolizione e ricostruzione per provate cause di incolumità pubblica e di bonifica igienica. In tali casi potrà essere autorizzata una maggiorazione dell'indice di fabbricabilità ammesso per la zona.

Tuttavia la tolleranza rispetto alle dimensioni minime regolamentari e la maggiorazione dell'indice di fabbricabilità, non potranno superare il 10% (dieci per cento).

La licenza per costruzione in deroga alle norme del presente regolamento o del P.R.G. può essere rilasciata dal Sindaco, dopo aver ottenuto il nulla osta di cui all'art.3 della legge 21.12.1955 n.1357, il quale può essere richiesto solamente previo parere favorevole della Commissione Edilizia dell'ufficio d'igiene e della Giunta comunale.

Rientrano nelle facoltà discrezionale del Sindaco e pertanto non sono da considerarsi deroghe al presente regolamento, soggette alla procedura della sopracitata legge 21.12.1955 n.1357:

- a) l'autorizzazione alla costruzione di pozzi o cisterne a distanza minore di quella prescritta e di cui all'art.84;
- b) l'autorizzazione alla costruzione di concimaie a distanza minore di quella prescritta e di cui all'art.85;
- c) l'autorizzazione alle costruzioni di case in appoggio ai muri dei ricoveri degli animali o sovrastanti ad essi e di cui all'art.86;

- d) l'autorizzazione a costruire latrine esterne e di cui all'art.77
- e) l'esonero dall'installazione dell'energia elettrica e di cui all'art.70.

La particolare disposizione dettata dall'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n.122, che consente la possibilità, all'interno dei centri abitati, di realizzare nel sottosuolo degli immobili ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, è rilasciata con provvedimento del Dirigente dell'Area Governo del Territorio nei soli casi in cui siano rispettati i seguenti indirizzi:

- i parcheggi devono essere ubicati all'interno del centro abitato individuato dal regolamento urbanistico e, qualora siano costituiti da volumi determinanti nuovi locali parcheggio non devono essere ubicati all'interno dell'insediamento urbano storico individuato dallo stesso regolamento urbanistico;
- l'altezza netta interna dei locali parcheggio non deve essere superiore a m.2,20;
- il vincolo pertinenziale deve essere teso a legare i parcheggi ad unità immobiliari poste ad una distanza da essi non superiore a m. 200 misurati in linea d'aria;
- la realizzazione dei locali parcheggio nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato non deve comportare l'impermeabilizzazione di più del 20 per cento dell'unità di spazio scoperto interessata e sopra il solaio di copertura di detti locali deve essere disposta una copertura terrosa idonea ad una compiuta sistemazione vegetale della relativa superficie.

Con provvedimento del Dirigente dell'Area Governo del Territorio potrà essere concessa la deroga alla disposizione contenuta nel successivo art.58, limitatamente al comma che dispone la realizzazione di una sola piscina a servizio di ogni complesso immobiliare ricadente nel territorio rurale e aperto, nel solo caso di piscine funzionali al soddisfacimento delle esigenze dei disabili con invalidità permanente, certificata, come disposto dall'art.81 DPR 380/2001 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, da un certificato medico in carta libera attestante l'handicap e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art.47 DPR 445/2000, dalla quale risulti che l'area su cui si intende realizzare la piscina costituisce pertinenza dell'abitazione del soggetto interessato.

### **ART. 23.bis – TOLLERANZA DI COSTRUZIONE**

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi, normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto:

per lunghezze fino a ml. 2,00	±	2%
per lunghezze oltre ml. 2,00 e fino a ml. 6,00	±	1 %
per lunghezze oltre ml. 6,00	±	0,5 %
per altezze fino a ml. 5,00	±	1 %
per altezze oltre ml. 5,00	±	0,5 %

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di ± cm. 2, di qualsiasi altezza prescritta.

Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante per via analitica, è ammessa una tolleranza di ± cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

## **ART. 24 – DIRITTI COMUNALI E RIMBORSO SPESE**

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

- a) esame dei progetti;
- b) concessione di licenze;
- c) redazione del verbale;
- d) emissione dei certificati,
- e) sopralluoghi;
- f) autorizzazioni;
- g) occupazione del suolo pubblico;
- h) modelli amministrativi.

## **ART. 25 – MODELLI AMMINISTRATIVI**

L'Amministrazione Comunale, al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente regolamento, potrà predisporre appositi modelli stampati, da approvare con Determinazione del Dirigente dell'Area Governo del Territorio.

## **ART. 26 – NOTIFICAZIONE DEL SINDACO**

Tutte le notificazioni al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività ed all'assuntore dei lavori saranno effettuate al domicilio eletto e rispettivamente indicato nella domanda di permesso di cui all'art.6, nella denuncia di cui all'art.3, e nella dichiarazione di accettazione di cui all'art.17.

## **ART. 27 – ESECUZIONI D'UFFICIO**

Il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore:

- a) della demolizione dei lavori eseguiti senza licenza o proseguiti dopo l'ordine di sospensione di cui all'art.21;
- b) dei lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati a scioglimento della riserva formulata nell'ordine di sospensione di cui all'art.21;
- c) dei lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati nel diniego del certificato d'uso di cui all'art.20;
- d) dei lavori o provvedimenti atti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato d'uso di cui all'art.20;
- e) delle cautele necessarie nel caso di interruzione dei lavori, di cui all'art.17;
- f) del ripristino delle cose oggetto delle servitù pubbliche di cui all'art.29, distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario;
- g) della riproduzione del numero civico di cui all'art.29;
- h) della rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue, ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende eseguite senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni di cui agli artt.67 – 68 – 69;
- i) del restauro o riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti ed altre fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, che siano in contrasto con il presente regolamento o in condizioni di decadenza di cui all'art.34;

- l) di coloriture ai prospetti ed alle fronti degli edifici visibili da vie e spazi pubblici a modifica di coloriture che offendono l'estetica ed il decoro civico di cui all'art.62;
- m) di lavori di riduzione in conformità del presente regolamento delle opere di cui all'art.112;
- n) della demolizione di edifici dichiarati antigienici di cui all'art.117;
- o) dei lavori di riduzione in conformità del presente regolamento delle unità immobiliari dichiarate antigieniche di cui all'art.117;
- p) dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso che minaccia rovina e di cui all'art.33;

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Sindaco dovrà diffidare il contravventore assegnandogli un congruo termine per provvedervi direttamente.

Qualora il contravventore sia ignoto, sarà proceduto nei riguardi del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco potrà procedere all'esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge.

La nota delle spese è resa esecutoria dal Prefetto, sentito l'interessato ed è rimessa all'esattore che ne fa la riscossione nelle forme e coi privilegi fiscali determinati dalle leggi.

Sono fatte salve in ogni caso le facoltà riconosciute al Sindaco, dall'art.153 della legge comunale e provinciale 4/2/1915 n.148, e successive modificazioni, dall'art.55 della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934 e s.m., dagli artt.76 e 378 della legge sui lavori pubblici 20/3/1865 n.2248 e s.m.

## **ART. 28 – DEPOSITO CAUZIONALE**

Per ciascuna opera soggetta ad autorizzazione, il titolare della licenza dovrà versare alla tesoreria comunale, al momento del ritiro della medesima un deposito a garanzia che i lavori saranno eseguiti in conformità delle leggi, dei regolamenti o delle modalità esecutive fissate nella licenza.

Con opportune deliberazioni di Giunta, sarà stabilita una tariffa in base alla quale sarà determinata la cauzione che deve essere versata a seconda della categoria dell'opera autorizzata in funzione del suo costo presumibile e della sua importanza.

Qualora l'ammontare della cauzione superi le L. 1.000.000= essa potrà essere versata in titoli di Stato od obbligazioni a garanzia statale i cui interessi resteranno a favore del concessionario.

La cauzione avrà lo scopo di evitare che l'Amministrazione Comunale, qualora avvalendosi delle facoltà riconosciute dalle leggi e dai Regolamenti, decide di ordinare l'esecuzione d'ufficio di cui all'art.26 del presente Regolamento, debba anticipare la somma necessaria; pertanto essa, dopo che siano state osservate le disposizioni di legge e di regolamento, potrà disporre senz'altro della cauzione, e nel caso che essa sia stata prestata a mezzo di titoli ed obbligazioni, potrà venderli a mezzo di un agente di cambio, salva la facoltà di recuperare l'eventuale maggiore somma che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire.

Qualora non venga eseguito alcun lavoro d'ufficio, perché i lavori vengono riconosciuti eseguiti conformi alle prescrizioni di legge, di regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella licenza, o anche se difformi perché tacitamente o espressamente accettati, la cauzione verrà restituita contestualmente al rilascio del certificato d'uso o di abitabilità.

## **CAPO II – PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

### **ART. 29 – SERVITU' PUBBLICHE**

L'amministrazione comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, alle fonti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

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

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista; qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarli immediatamente.

Se fosse necessario di ricoprire le targhe con insegne esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'ufficio tecnico comunale.

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

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

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

### **ART. 30 – OCCUPAZIONE DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, che la potrà concedere, sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale e della polizia municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene e purché lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità, per:

- a) costruzione in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sorgere interamente o parzialmente sul suolo o sottosuolo pubblico;
- b) creazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
- c) intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- d) aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- e) pese pubbliche;
- f) impianti per servizi pubblici di trasporti;
- g) canalizzazioni idriche, elettriche, del gas o simili;

Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi secondo le norme stabilite dalla legge, il Sindaco può fissare un canone annuo o una tantum secondo le tariffe di legge che il concessionario

deve versare al comune, nonché le modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo della concessione.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire; alla domanda dovranno allegarsi un parametro nel quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare con tutti gli elementi atti ad individuare la esatta ubicazione, nonché tutti i disegni in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'amministrazione comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

In tal caso il Sindaco, qualora ritenga di concederla, nel rilasciare la licenza, stabilirà, oltre le norme e le prescrizioni da osservare, il canone di uso secondo le tariffe di legge e la cauzione a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che potessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata per l'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nella licenza, il titolare della medesima deve presentare almeno 10 giorni prima della scadenza una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere nuova licenza.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea e scaduto il termine stabilito nella licenza senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della licenza deve sgombrare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

Il Comune ha sempre facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolare medesimo, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico per adibirli alla pubblicità; è però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi ed insegne che riguardino la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito e nei punti che saranno indicati dal Comune.

### **ART. 31 – PASSI CARRABILI**

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

Per il loro attraversamento allo scopo di entrare negli stabili o di uscirne, deve essere richiesta al Sindaco la costruzione di apposito passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di ripristinare il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso vi deve svolgere.

### **ART. 32 – MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE**

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

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

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate particolari norme che saranno impartite

nell'atto di autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione da effettuarsi nella tesoreria comunale, sulla quale il comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare della autorizzazione è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso; tuttavia il Comune potrà demandare la esecuzione dei suddetti lavori al titolare dell'autorizzazione.

### **ART. 33 – EDIFICI PERICOLANTI**

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

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

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

### **ART. 34 - OBBLIGO DI MANUTENZIONE**

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

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

Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente qualunque iscrizione od imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

### **ART. 35 – RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO, STORICO, ARTISTICO**

Oltre alle prescrizioni dell'Art. 43 e seguenti della legge 1/6/1939 n. 1089 sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.), il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori.

Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

Il titolare della licenza e l'assuntore dei lavori sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

### **ART. 36 – TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI**

Nelle zone soggette a vincolo per le tutele delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo, oltre quello del presente regolamento.

### **ART. 37 – OPERE DI INTERESSE PUBBLICO, MONUMENTALE ED AMBIENTALE**

Per i fabbricati, le ville o altre opere aventi carattere storico, artistico ed ambientale, e per i quali sia intervenuta la notificazione di cui all'Art. 5 della legge 20/6/1909 n. 364 l'esecuzione dei lavori, tanto all'interno quanto all'esterno che modifichino la disposizione di parti di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure o spostamento di vani, variazioni di cornici o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili, è subordinata all'osservanza delle disposizioni della legge 1/6/1939 n. 1089, avuto anche riguardo all'interesse riflesso nei rapporti dei prossimi edifici monumentali e del paesaggio.

L'esecuzione di tali opere deve essere autorizzata, dal Sindaco e dal Ministero della Pubblica Istruzione.

Le domande di autorizzazione debbono essere corredate dai tipi particolareggiati di tutte le opere da eseguire per il restauro e per le nuove costruzioni.

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al presente articolo, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri, (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture in alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso o non può essere asportato od in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione dal Sindaco o della Soprintendenza ai Monumenti.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla visita del pubblico, anche se infissa od aderente ad edifici non contemplati nel presente articolo.

Nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili regolarmente autorizzate, il Sindaco può prescrivere che tali memorie siano conservate in luogo da determinarsi durante l'esecuzione dei lavori, e successivamente siano collocate convenientemente nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzioni delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte.

Indipendentemente dall'avvenuta autorizzazione e dalle prescrizioni ricevute, il proprietario e l'assuntore dei lavori hanno l'obbligo di chiedere all'autorità competenti, le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

### **ART. 38 – CHIOSCHI**

I chioschi di ogni specie da collocarsi sia sul suolo pubblico che privato, non possono essere permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

## **CAPO III – NORME URBANISTICHE**

### **ART. 39 – OSSERVANZA DELLE NORME A DISPOSIZIONE DEL P. di F.**

Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambiente del territorio comunale, dovrà essere prevista nell'osservanza delle norme di attuazione del P. di F. e del presente regolamento.

Le opere che non possono essere logicamente incluse nella interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo aver provocato con l'osservanza delle modalità di legge, una variante delle disposizioni stesse nel senso richiesto ed averne ottenuta l'approvazione relativa dagli organi competenti.

### **ART. 40 – CARATTERISTICHE EDILIZIE**

In applicazione del P. di F., l'intero territorio comunale è suddiviso in zone edificabili ed in zone inedificabili a verde, o di interesse collettivo.

Alle zone edificabili corrispondono le seguenti particolari caratteristiche edilizie alle quali dovranno rispondere i costruendi edifici oltre alle altre norme del presente regolamento:

- a) indice di fabbricabilità
- b) rapporto di copertura
- c) rapporto fra spazi pubblici ed aree fondiarie
- d) distanza minima dai confini
- e) distanza dal filo stradale
- f) altezza massima e minima
- g) tipo edilizio
- h) prescrizioni particolari

### **ART. 41 – INDICE DI FABBRICABILITA'**

L'indice di fabbricabilità indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadro di area pertinente e che è data dal rapporto:  $I = V/A$ .

L'area pertinente "A" è data dall'area del lotto disponibile, aumentata della metà della superficie pubblica antistante (strade e piazze) fino ad una profondità massima di ml. 7 (sette).

Le strade private saranno conteggiate interamente, senza alcuna limitazione, e la loro superficie deve essere distribuita ai due lotti frontisti in parti uguali.

Il calcolo dei volumi si farà vuoto per pieno, con la somma dei prodotti del perimetro esterno dei singoli piani fuori terra per le relative altezze, misurate da pavimento a soffitto; detta cubatura dovrà comprendere quella relativa:

- a) ai balconi coperti e circondati da pareti (bowwindows) ed alle costruzioni in oggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni, ecc. anche se aggettano su aree pubbliche.
- b) alle costruzioni accessorie o di servizio, limitatamente al volume compreso tra il piano di riferimento di cui all'Art. 47 ed il piano di imposta al livello più alto della loro copertura.
- c) all'eventuale intercapedine compresa tra il piano di riferimento di cui all'Art. 47 e l'intradosso del solaio del piano terreno, o rialzato, se soprastante al suddetto piano.

Quando, per essere un terreno in pendenza o terrazzato, si vengano a creare dei locali che abbiano, o possano avere tutti i requisiti necessari per ottenere l'agibilità o l'abitabilità, detti locali,

anche se sottostanti il detto piano di riferimento, saranno conteggiati nella cubatura, unitamente alle murature che li determinano, con inclusione dei corridoi e disimpegni di accesso.

Rimarranno invece esclusi dal conteggio:

- a) le rientranze dei balconi, delle terrazze e delle pensiline.
- b) le terrazze coperte, purché non eccedenti il 50% della superficie coperta dell'edificio.
- c) i porticati.
- d) i vani delle scale, dei pianerottoli, degli ascensori e relativi locali macchinari e rinvii, del serbatoio dell'acqua, compreso lo spessore delle murature di riparazione di detti vani e locali dal resto dell'edificio, limitatamente ai soli edifici plurifamiliari.
- e) le solette dei solai.
- f) i locali interrati.

Nel caso di sopraelevazione ed ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere conteggiata anche la cubatura già esistente.

Qualora in un edificio la parte di esso in corrispondenza del piano terreno sia lasciata libera in collegamento diretto tra le strade e le corti o tra corte e corte, per una superficie complessiva pari almeno al 50% della superficie coperta dell'edificio stesso, e con altezza non inferiore a m. 2,80 il volume relativo all'area lasciata libera non solo non verrà conteggiato nella cubatura, ma potrà essere realizzato un maggior volume, rispetto a quello consentito dall'indice di fabbricabilità, pari a quello lasciato libero.

Quando una parte di area edificabile in fregio a spazi pubblici, venga ceduta gratuitamente al comune, sull'area rimanente potrà essere edificato il volume competente all'intero lotto iniziale, maggiorato del 50% del volume relativo all'area ceduta, mentre la superficie coperta sarà quella relativa all'area rimanente.

## **ART. 42 – RAPPORTO DI COPERTURA**

Il rapporto di copertura indica la frazione del terreno "A" che è consentito coprire con l'edificio in confronto di quello pertinente "A" di cui all'articolo 41 ed è data dal rapporto  $R_c = A_c/A$ .

L'area "A<sub>c</sub>" sarà data dalla proiezione orizzontale massima dell'edificio fuori terra, comprese le eventuali accessorie.

Saranno esclusi dal conteggio le proiezioni delle eventuali costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni ecc., i balconi chiusi da pareti (bow-windows) solamente quando tali aggetti si proiettano su vie o spazi pubblici.

I balconi aperti, le pensiline, le terrazze, le tettoie, ecc., non saranno conteggiate, se si proiettano su vie o spazi pubblici; qualora invece si proiettano su vie o spazi privati, non saranno conteggiati se le loro proiezioni orizzontali non superano 1/20 dell'area copribile in funzione del rapporto di copertura; altrimenti saranno conteggiati per la misura eccedente.

Potranno essere costruiti locali completamente interrati, occupanti anche l'intera area disponibile, senza limitazione di profondità purché sopra il solaio di copertura sia realizzata una vasca alta non meno di m. 1.00 contenente terra idonea a ricevere piantagioni di medio fusto.

La superficie di detta vasca non dovrà essere inferiore ai 2/3 di quella che dovrebbe rimanere scoperta in riferimento al rapporto di copertura.

Inoltre detta vasca dovrà essere realizzata in modo da assicurare lo smaltimento delle acque meteorologiche.

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta dall'edificio esistente.

### **ART. 43 – RAPPORTO FRA SPAZI PUBBLICI ED AREA FONDIARIA**

Detto rapporto indica la frazione di terreno che nelle lottizzazione è obbligatorio destinare a spazi pubblici, o verdi, in confronto di quella totale disponibile “A” di cui all’Art. 41 ed è data dal rapporto  $R_{sp} = A_s/pA$ .

La cubatura totale ammissibile sull’intera area oggetto della lottizzazione, in base all’indice di fabbricabilità di zona, sarà determinata sull’area totale lorda disponibile, mentre la superficie totale coperta realizzabile in base al rapporto di copertura di zona, sarà determinata sull’area netta, dedotta cioè l’area da destinarsi a spazi pubblici o a verde.

### **ART. 44 – AREA A CORREDI DEGLI EDIFICI**

Qualora non si possano realizzare la cubatura e la superficie volute per insufficienza di area disponibile, potrà essere costituita all’uopo una convenzione con i proprietari confinanti, tale che non possa essere destinata o modificata senza il consenso dell’autorità comunale.

L’area utilizzata interamente per il raggiungimento della cubatura e della superficie coperta ammissibile in base agli indici di zona, sia per gli edifici costruendi che preesistenti, non potrà essere inclusa in altri computi o convenzionata allo scopo.

Qualora invece l’area disponibile permettesse una cubatura ed una superficie coperta maggiore di quella realizzata o realizzanda, la residua parte di cubatura e di superficie coperta, od una sola di esse, potrà essere realizzata sulle aree limitrofe, previa convenzione.

Inoltre finché esista l’edificio nella forma in cui è stato eretto, gli spazi contigui nella misura necessaria a soddisfare le norme di attuazione del P. di F. e del R. E. o che siano stati convenzionati allo scopo, anche se alienati, non potranno essere edificati, né utilizzati in altri conteggi.

Il Comune si riserva in ogni modo ed in ogni momento, la facoltà di trascrivere sui registri ipotecari, a spese del proprietario, un atto di vincolo in favore del Comune, in soddisfazione delle norme di cui sopra.

### **ART. 45 – ALTEZZA DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA STRADA**

Assunto un sistema di assi cartesiani, di cui l’asse delle ordinate sia in verticale condotta per la mezzeria del fronte stradale del lotto, e l’asse delle ascisse sia l’orizzontale in corrispondenza dell’intersezione della detta verticale con il marciapiede, ed in mancanza con il suolo stradale, rialzato di cm. 10, il profilo prospiciente la strada di ogni sezione dell’edificio normale alla medesima sia che trattasi di edifici di nuova costruzione, che da rialzare od ampliare, dovrà essere contenuto nell’inclinata avente per ascisse la larghezza stradale, valutata con le modalità di cui all’Art. 48 e per ordinata i 3/2 dell’ascisse stessa.

Entro detta inclinata dovranno essere compresi parapetti pieni e gli abbaini di soffitte quando complessivamente occupino più di 1/3 della lunghezza del fronte stradale del lotto, i cornicioni, le eventuali costruzioni in arretrato (piani attici), nonché, quando siano consentite dalla larghezza stradale e con le limitazioni di cui all’Art. 49, le costruzioni in aggetto che hanno per scopo di aumentare le dimensioni dei vani utili di abitazione, delle cucine, dei bagni, latrine ecc. i balconi coperti e chiusi da pareti ed affissi (bow-windows), le pensiline, le tettoie.

Non saranno invece compresi i balconi aperti frontalmente e le gronde, con le limitazioni di cui all’Art. 49 – nonché gli elementi decorativi a giorno ed i torrini delle scale, degli ascensori e dei serbatoi dell’acqua.

Per strade aventi larghezza minore di m. 1,00 sarà consentito di raggiungere, a filo stradale, una altezza maggiore di quella che sarebbe consentita dalla inclinata di cui sopra e cioè:

- a) per le strade larghe fino a m. 5 – altezza m. 8

- b) per le strade larghe fino a m. 7 – altezza m. 12
- c) per le strade larghe fino a m. 10 – altezza m. 15

Le eventuali maggiori altezze, dovranno invece essere contenute nella inclinata come sopra determinata.

Se il profilo longitudinale della strada è in pendenza, le altezze riferite all'asse delle ascisse per l'estremo a valle del fronte stradale del lotto, non dovranno essere superiori a m. 1,50 le stesse altezze riferite all'asse delle ascisse per la mezzeria; qualora la pendenza della strada e la lunghezza del fronte del lotto fossero tali che ne derivi un dislivello maggiore di m. 1,50 il fronte potrà essere suddiviso in sezioni tali che la suddetta norma possa essere soddisfatta.

Per i lotti compresi fra due strade di ineguali livello o larghezza, il profilo delle sezioni normali alla strada dovranno essere contenuti nelle inclinate corrispondenti al livello ed alla larghezza relativa strada.

Quando però la distanza massima fra le due strade non supera i m. 15, il profilo della facciata verso la strada più bassa o più stretta, potrà essere contenuta nell'inclinata che abbia per larghezza convenzionale la media della larghezza delle due strade.

Quando un lotto sia in angolo di due strade aventi livelli e larghezze diverse, oppure sorga a cavaliere della divisione tra due tronchi di strada contigui e di differente livello o larghezza, il fronte dell'edificio da costruire o da rialzare o modificare, potrà proseguire nella via più bassa o più stretta con le altezze corrispondenti alla strada più elevata o più larga, però con una estensione limitata ad un massimo di m. 12,50.

Nel caso che all'angolo delle due strade sia progettato e concesso uno smusso od una rientranza, i m. 12,50 si conterranno dall'angolo, e cioè come se smusso o la rientranza non esistessero.

Se il proprietario di una area o di un edificio ha costituito una servitù di non edificare per tutta la fronte dell'immobile sopra una zona dell'area dal lato opposto a confine della strada, l'ascisse potrà essere aumentata della profondità di detta zona.

La servitù deve essere costituita in modo da non poter essere estinta, rinunciata o modificata senza il consenso dell'autorità comunale.

Analogamente, ed in tal caso senza che sia necessaria alcuna costituzione di servitù, l'ascisse potrà essere aumentata dall'eventuale minimo arretramento che le prescrizioni di zona stabiliscono sul fronte opposto a confine della strada.

## **ART. 46 – ALTEZZA MASSIMA E MINIMA DELLA ZONA**

Qualunque sia l'altezza che potrebbe essere raggiunta in rapporto alla strada ed ai cortili, non potrà essere superata l'altezza massima ammessa per la zona nella quale è ubicato il lotto da edificare, l'edificio da rialzare od ampliare, né essere realizzata una altezza inferiore alla minima.

L'altezze saranno misurate dal piano di riferimento di cui all'Art. 47 fino all'imposta della copertura alla quota più alta.

Qualora la copertura alla quota più alta sia realizzata a terrazza ed il parapetto verso la strada sia pieno ed occupi complessivamente più di 1/3 della fronte stradale del lotto, l'altezza sarà commisurata fino alla copertura di detto parapetto.

Analogamente quando siano realizzati degli abbaini prospicienti la strada, che occupino complessivamente più di 1/3 della fronte stradale di lotto, l'altezza sarà misurata fino all'intersezione della imposta della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui fa parte.

Non sono considerate nell'altezza massima, i parapetti pieni prospicienti i cortili ed i passaggi laterali, nonché le pensiline e le tettoie sulla terrazza di copertura dell'edificio, purché l'estradosso del loro colmo non superi più di m. 2,80 l'altezza massima, misurata come sopra; non saranno altresì considerati gli elementi decorativi a giorno ed i torrini delle scale e degli ascensori.

## **ART. 47 – PIANO DI RIFERIMENTO**

E' il piano orizzontale corrispondente all'intersezione della verticale condotta per la mezzeria del fronte stradale del lotto con il retromarciapiede, ed in mancanza di questo, con il suolo stradale rialzato di cm. 10.

Per i lotti edificabili aventi il piano di campagna in pendenza o terrazzato, anche se artificialmente, che siano a monte della strada o comunque a livello più alto di questa, se l'edificio sarà realizzato in arretrato rispetto all'allineamento stradale, sarà fatto riferimento al piano marciapiede di rigiro all'edificio, alla quota più bassa, anziché al piano come sopra determinato, purché l'arretramento non sia inferiore alla larghezza della strada prospiciente il fronte ed al doppio dell'arretramento minimo di zona se prescritto.

Per i lotti a valle della strada o comunque al livello più basso di questa, sarà fatto riferimento al piano di marciapiede di rigiro all'edificio, alla quota più alta, qualunque sia l'arretramento dell'edificio, purché detto piano non sia a quota superiore di quello che si avrebbe se l'edificio fosse a filo stradale.

Quando un edificio prospetti su due o più strade di inegual livello, sarà determinato il piano di riferimento corrispondente a ciascun fronte e sarà assunto quello alla quota più alta, purché la differenza con quello alla quota più bassa non superi m. 3,00 altrimenti esso sarà abbassato di una misura pari alla eccedenza oltre i m. 3,00.

Nei terrazzamenti artificiali, i muri di sostegno non potranno superare l'altezza di m. 3,00 misurata come per le fronti degli edifici.

La maggior altezza oltre i m. 3,00 andrà in diminuzione dell'altezza dell'edificio.

## **ART. 48 – DETERMINAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE**

Per l'applicazione delle norme a cui gli Artt. 45 e 46 per la larghezza della strada sarà assunta la media delle larghezze stradali all'inizio ed al termine del fronte verso strada dell'area pertinente l'edificio costruendo o da rialzare o modificare, misurato perpendicolarmente al detto fronte stradale, comprendendo in detta misura la larghezza degli eventuali marciapiedi.

Per le strade esistenti, dette misure saranno rilevate sul posto, mentre per quelle da realizzare saranno stabilite dal P. di F., dai piani particolareggiati o dai piani di lottizzazione.

Qualora il fronte stradale dell'edificio sia suddiviso in sezioni, potrà assumersi la media delle larghezze all'inizio ed al termine di ciascuna sezione.

Qualora il fronte stradale dell'area sia in corrispondenza della confluenza di due o più vie, si considererà la strada ideale delimitata dalle congiungenti gli spigoli che determinano le confluenze stesse.

Nel caso che il fronte stradale dell'area pur essendo in corrispondenza della confluenza di due o più vie, sia prospiciente una piazza, per larghezza della strada nel tratto di fronte corrispondente alla piazza, sarà assunta la larghezza della piazza stessa.

Nel caso che un edificio sorga all'angolo di due vie o di una via e di una piazza e sia progettato e concesso uno smusso o una rientranza, la larghezza stradale verrà determinata come se lo smusso o la rientranza non esistessero; qualora invece lo smusso fosse determinato dagli allineamenti stradali, sarà considerata la larghezza stradale pertinente a ciascun tratto del lotto.

## **ART. 49 – AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI**

- a) le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2,80 se la via o piazza è munita di marciapiede e m. 4,50 se ne è priva, e le chiusure delle botteghe e delle porte, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto od ingombro, quando venissero a sporgere dal filo dell'allineamento stradale. Quanto le persiane dei piani superiori non siano a scorrimento, dovranno essere solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo per i passanti.
- b) i cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non potranno avere una sporgenza che superi a m. 1,20 dal filo dell'allineamento stradale, fatta eccezione per le gronde alla fiorentina per le quali deciderà la commissione edilizia.
- c) i lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze, non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3,50 se contenute entro cm. 30 all'interno del filo marciapiede a m. 4,50 se altrimenti. Sotto i portici dovranno essere collocati a m. 2,20. Le lampade e le lanterne mobili dovranno essere collocate ad altezza non inferiore a m. 2,20 e dovranno essere rimosse appena spente o rialzate alle altezze prescritte per i lampioni e le lampade fisse.
- d) le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m. 2,80 non potranno sporgere più di cm. 10 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre nell'altezza superiore potranno sporgere di cm. 20.

Il rivestimento dello zoccolo in pietra naturale od artificiale od altri materiali idonei, non dovrà sporgere oltre cm. 5.

I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o circondati o scoperti e circondati da pareti (bow-windows) semplici o multipli, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20 saranno consentiti solamente nelle piazze o nelle strade larghe almeno metri 10 e potranno sporgersi dal filo dello allineamento stradale di una misura pari a 1/10 della larghezza stradale, mentre le costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni ecc., non potranno sporgere più di 1/15. In ogni caso la sporgenza massima ammissibile per le pensiline e le tettoie non potrà superare i m. 2,50 mentre per gli altri aggetti non potrà superare i m. 1,50. Inoltre la lunghezza delle costruzioni in aggetto aventi lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani, non potrà superare complessivamente, in ciascun piano, i 2/3 della lunghezza del fronte stradale dell'area disponibile relativa al costruendo edificio.

Gli aggetti eccedenti i cm. 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori ai m. 3,50 se la via o la piazza è munita di marciapiede e l'aggetto è contenuto entro il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede; altrimenti dovrà essere non minore a m. 4,50.

Qualora l'aggetto non sporga neppure in parte dal filo dell'allineamento stradale, la minima altezza potrà essere ridotta a m. 2,20.

Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o delle piazze o quant'altro di interesse pubblico, ed essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato; se hanno coperture a vetro dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente.

Il Sindaco stabilirà caso per caso le prescrizioni per qualità e natura dei materiali in relazione all'architettura degli edifici, e per la forma, la sporgenza ad ogni altro particolare.

Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico, la licenza sarà sempre revocabile, anche se esse sono realizzate con strutture permanenti.

- e) le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale saranno consentite solo nelle piazze o nelle strade larghe almeno m. 6,00.  
Nelle piazze o strade munite di marciapiede le tende, loro appendici e loro meccanismi, non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2,20 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede.  
Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i m. 2,20 salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuocia al decoro della località ed al libero transito.  
Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate, salvo casi particolari e prescrizioni che saranno direttamente di volta in volta, a meno che non siano osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.  
Ove nulla osti nei rapporti della luce e della areazione dei piani ammezzati, può essere rilasciata la autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o degli intercolunni dei portici.  
In tal caso che le tende debbono essere uguali per materie, forma, colore e decorazione ed avere i meccanismi per l'innalzamento e l'abbassamento che dovranno essere approvati dal Sindaco.  
Per gli immobili di interesse archeologico o storico-artistico, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla osta della competente Soprintendenza ai Monumenti.  
L'autorizzazione di apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando esse non siano mantenute pulite ed in buono stato e quando vengano ad impedire il libero transito ovvero impediscono la veduta in danno dei vicini.
- f) tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli aggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni, lampade, ecc. dove la strada si trova alla quota più elevata, in corrispondenza del retromarciapiede se esistente ed in sua mancanza in corrispondenza dell'intersezione del piano stradale con il fronte dell'edificio.
- g) tutte le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche quanto per quelle private.
- h) la possibilità di costruire balconi, aggetti, tende, ecc. aggettanti su spazi pubblici non costituisce un obbligo per l'amministrazione comunale, bensì una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di area o volume pubblico.

#### **ART. 50 - EDIFICI CON FRONTE TOTALMENTE O PARZIALMENTE ARRETRATO**

Salvo diverse norme stabilite nelle prescrizioni di zona, ogni edificio potrà essere costruito in arretrato dal filo stradale, purché:

- a) l'arretramento non sia inferiore a m. 3,00.
- b) il fronte che viene arretrato non sia inferiore a m. 12,00 comprendendo in dette misure gli eventuali arretramenti dei confini laterali (passaggi laterali o zone di distacco).
- c) che venga assicurata la decorazione delle eventuali pareti cieche prospettanti la zona arredata.

Il fronte stradale dell'edificio arretrato dovrà essere generalmente parallelo all'allineamento stradale, ma potrà anche non esserlo, quando cioè sia giustificato da ragioni architettoniche o dalla planimetria del lotto edificabile;

in tal caso l'arretramento di m. 3,00 o quello maggiore stabilito dalle prescrizioni di zona, sarà misurato in corrispondenza del punto più vicino al filo stradale.

## **Art. 51 – CORTILI**

Si definiscono:

- a) cortili chiusi: gli spazi interni completamente o parzialmente circondati da muri, esistenti o potenziali anche se detti muri appartengono a proprietari diversi.
- b) cortili aperti: quelli che sono collegati con la strada direttamente o a mezzo di un passaggio laterale corrispondente ai requisiti di cui all'Art. 53 anche di altro proprietario, purché convenzionato con l'osservanza delle norme di cui all'Art. 55.

Sia negli edifici di nuova costruzione che in quelli da sopraelevare od ampliare, i cortili dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- 1) nessun lato del cortile dovrà essere minore di m. 6,00
- 2) l'altezza di ciascun muro costituente parzialmente o totalmente uno dei lati del cortile, quando in esso o in quello opposto si aprono finestre di vani abitabili, non potrà superare il doppio della distanza orizzontale della mezzeria del muro considerato da quella del muro opposto.

Qualora il muro abbia andamento planimetricamente appezzato, la suddetta norma si applica a ciascun tratto.

- 3) ai fini del computo della distanza di cui al n. 2 si prescindere dall'eventuale esistenza di balconi o altre sporgenze in aggetto, purché il parapetto sia a giorno e l'aggetto non superi m. 1,50; in ogni altro caso e in particolare quando gli aggetti siano coperti e chiusi da pareti e infissi (bow-windows) o abbiano lo scopo di aumentare le dimensioni dei vani utili di abitazione, delle cucine, dei bagni, latrine, corridoi ecc., le superfici verticali in corrispondenza del perimetro esterno degli aggetti massimi, saranno da considerarsi come pareti; in tale caso inoltre la superficie sottostante l'aggetto non sarà considerata ai fini della determinazione della superficie minima del cortile di cui al n. 4.
- 4) l'area minima utile complessiva del cortile non dovrà essere minore di 1/5 della somma delle superfici di tutte le pareti prospettanti il cortile, senza detrazione dei vuoti delle luci che si aprono nei muri stessi.

Detta norma sarà applicata qualunque sia la forma del cortile.

Non saranno portate in conto né l'area dei passaggi laterali né le superfici delle pareti prospettanti sui medesimi.

La misura dell'area dei cortili deve intendersi netta da quella delle proiezioni orizzontali in genere, compresi i ballatoi, i balconi, le gronde, eccedenti complessivamente il ventesimo dell'area totale del cortile stesso.

- 5) la distanza orizzontale della mezzeria di ciascuna finestra o portafinestra di vano abitabile dal muro opposto o dal piede della scarpa di terreni in pendenza o terrazzati, non dovrà essere inferiore a m. 8,00.
- 6) le gronde prospicienti il cortile non potranno sporgere oltre cm. 100.
- 7) l'altezza di ciascun muro, sia per la determinazione della quota altimetrica raggiungibile di cui al n. 2 che per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo della superficie utile del cortile di cui al n. 4, sarà misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle finestre o portafinestre dei vani abitabili che prospettano sul cortile, fino al piano di posa della rispettiva copertura, o alla maggiore altezza raggiunta dagli abbaini di soffitte, dai torrioni degli ascensori, delle scale e dei serbatoi d'acqua, quando complessivamente occupino più di 1/5 della lunghezza del muro considerato, o dalla copertina dei parapetti pieni, qualunque sia la loro lunghezza. Nel caso di cortili coperti le altezze di cui sopra saranno riferite al più basso tra i davanzali o le soglie superiori alla copertura stessa.
- 8) Le rientranze dei cortili saranno ammesse quando la profondità non superi la metà del lato aperto sul cortile; altrimenti esse verranno equiparate alle chiostrine e dovranno

- perciò rispondere alle norme fissate per le medesime, sia agli effetti della dimensione che degli ambienti che vi possono prospettare.
- 9) I balconi in nicchia, sui quali si aprono finestre o portafinestre dei vani abitabili, saranno ammessi purché la profondità non sia superiore a m. 2,50 e la lunghezza sia almeno il doppio della profondità, con un minimo di m. 2,0; l'altezza non dovrà essere inferiore a m. 2,50.
  - 10) Qualora l'intero cortile sia diviso in sezioni, ciascuna delle quali sia a quota diversa, sia per andamento naturale del terreno sia per realizzazione di cortili pensili, il dimensionamento delle altezze e delle superfici, potrà avvenire separatamente per ciascuna sezione.
  - 11) Eventuali pensiline o tettoie soprastanti terrazze praticabili, saranno conteggiate nel computo della altezza raggiungibile e, delle superfici delle pareti.
  - 12) Qualora l'altezza che si vuole raggiungere superi quella realizzabile con l'applicazione delle norme precedenti, la maggiore altezza potrà essere realizzata mediante uno o più arretramenti, purché ciascun arretramento non sia minore di 1/2 della differenza tra l'altezza che si vuole raggiungere e quella che sarebbe altrimenti realizzabile.  
Ai fini del computo di cui al n. 4 dovranno essere comprese anche le pareti realizzate in arretramento; l'altezza totale e le superfici delle pareti saranno anche in tale caso misurate con gli stessi criteri di cui al n. 7.
  - 13) La superficie utile del cortile di cui al n. 4 dovrà essere preferibilmente realizzata alla quota del più basso tra i davanzali e le soglie delle finestre o portafinestre di vani abitabili che prospettano sul cortile, anche se esistono uno o più piani arretrati; tuttavia in tal caso, le superfici scoperte che vengono a crearsi conseguentemente agli arretramenti, potranno contribuire alla costituzione della superficie minima del cortile utile, purché:
    - a) la profondità dell'arretramento non superi la metà della lunghezza del lato arretrato;
    - b) la superficie del cortile prima del successivo incremento corrisponda ai requisiti di cui ai nn. 7 e 13, non considerando le pareti che determinano l'incremento stesso con il loro arretramento.
  - 14) Nel caso di cortili coperti il piano di copertura dovrà essere impostato e realizzato in modo da consentire una adeguata illuminazione e ventilazione naturale dei locali sottostanti la copertura stessa; inoltre il colmo della copertura né alcuna sua sovrastruttura potrà superare il più basso dei davanzali delle finestre, né l'altezza di cm. 60 sulla soglia delle porte finestre; superiori alla copertura stessa prospiciente il cortile.  
I locali così ricavati sotto la copertura o che da questa prendano aria e luce, potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione temporanea e dovranno avere l'altezza richiesta per la loro destinazione; eventuali lucernari non saranno presi in considerazione nel proporzionamento dei cortili.  
In particolari casi di destinazione potrà essere consentita la ventilazione meccanica e l'illuminazione artificiale, e comunque in tutti quei casi in cui ciò è consentito da altri regolamenti e da leggi.
  - 15) Nelle zone ove sono prescritti i distacchi dai confini, anche gli edifici accessori dovranno osservare tale norma; potranno essere costruiti sul confine solo se ciò è espressamente consentito dalle prescrizioni di zona con l'osservanza delle modalità che saranno ivi fissate.  
L'altezza di detti edifici potrà superare anche i m. 3,00 misurata dal marciapiede di rigiro all'edificio principale, alla quota più bassa, fino al più alto dei piani di imposta della copertura; il colmo della copertura non potrà superare di oltre cm. 70 il suddetto piano di imposta.  
Saranno consentiti locali interrati o seminterrati purché non sia superata l'altezza massima consentita.

Nelle strade ampie almeno m. 10,00 e munite di marciapiede, quando il fronte su strada di un lotto sia costruito da una scarpata, l'edificio accessorio potrà essere ricavato in corrispondenza del fronte stradale come opere di sostegno della scarpata, purché l'altezza della scarpata sia tale da contenerlo interamente.

E' vietato destinare gli edifici accessori ad uso di pollaio, conigliere e simili, fuorché nelle zone rurali, nonché a deposito di materiali male odoranti od infiammabili, anche se gli edifici predetti hanno carattere stabile.

Nelle zone a carattere esclusivamente residenziale, gli edifici accessori non potranno essere destinati ad uso industriale o di laboratori artigiani e di rimesse di autocarri o scuderie, che invece saranno consentiti solamente nelle zone artigianali e industriali.

Gli edifici accessori possono avere anche carattere provvisorio purché decoroso e devono essere comunque adibiti ad usi consentiti dal regolamento d'igiene e da quello di Polizia Urbana.

- 16) Nonostante eventuali violazioni del regolamento vigente al tempo in cui furono iniziate le costruzioni circondanti a cortili esistenti, colui che procede a costruzioni, ricostruzioni e sopraelevazioni ai margini dei cortili stessi, deve lasciare lo spazio occorrente a raggiungere le dimensioni stabilite dal presente regolamento.

Qualora peraltro la villazione risalga ad epoca inferiore a 20 anni, le nuove opere possono essere eseguite rispettando le dimensioni che il cortile avrebbe avuto se dai precedenti proprietari fossero state osservate le norme regolamentari del tempo.

Il Sindaco in tal caso, prima dell'approvazione del progetto, comunica ai detti proprietari quali ambienti debbono in conseguenza essere dichiarati inabitabili.

- 17) Eventuali nuove costruzioni, all'interno dei cortili, anche se esistenti, debbono soddisfare a tutte le norme del presente regolamento, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento dei cortili che vengono a crearsi in conseguenza, nonché l'osservanza del rapporto di copertura e dell'indice di fabbricabilità, estesi all'intero lotto ed alle costruzioni già esistenti.

Le coperture di detti edifici debbono essere facilmente accessibili per le pulizie.

- 18) I cortili non adibiti a giardino dovranno essere pavimentati e forniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche.

- 19) Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione, e che non sia da considerarsi un passaggio laterale, sarà equiparato ai cortili, per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento relativo, in particolare, alle dimensioni dei cortili stessi.

- 20) E' permessa la costruzione di cortili secondari, allo scopo di dare luce ed aria alle scale, latrine, stanze da bagno, corridoi e cucine, nel limite massimo di 4 cucine per ciascun piano, purché l'appartamento del quale detta cucina fa parte, consti non meno di tre stanze abitabili, oltre ingresso e latrina.

Ogni cortile secondario deve avere una area minima netta da proiezione orizzontale di balconi, e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente di cm. 20 in aggetto non inferiore a 1/12 della somma delle superfici dei muri che lo circondano.

Nessun lato deve essere minore di m. 6,00; inoltre la normale minima misurata tra una finestra ed il muro opposto deve essere non inferiore a m. 6,00, se il muro più alto prospiciente il cortile non superi m. 16,00 di altezza, di m. 7,00 se l'altezza è compresa tra m. 16,00 e m. 24,00 e di m. 9,00 se l'altezza è superiore e m. 24,00.

Le altezze, sia per la determinazione della superficie dei muri, che nel muro più alto, saranno misurate con le stesse modalità di cui al n. 7, osservando le norme del n. 14.

Nei cortili secondari non sono permesse rientranze dei perimetri, né balconi in nicchia.

La superficie utile dovrà essere realizzata esclusivamente alla quota del più bassi tra i davanzali e le soglie delle finestre e portafinestre che prospettano sul cortile, anche se

esistono uno o più piani arretrati; in tal caso le murature di detti arretramenti saranno considerate a filo a filo del cortile, così come se gli arretramenti stessi non esistessero .  
Detti cortili devono essere pavimentati, muniti di fognatura per l'allontanamento delle acque meteoriche e facilmente accessibili per la loro pulizia.  
Eventuali muri in arretrato, saranno considerati come se l'arretramento non esistesse.

## **ART. 52 – CHIOSTRINE**

La costruzione di pozzi di luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione o ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive o moleste e purché non siano vietate dalle prescrizioni di zona.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie e nella parte inferiore in comunicazione con la via o con i cortili, a mezzo di una canalizzazione avente una superficie non inferiore a m. 4,50 con il lato inferiore a m. 1,50.

La canalizzazione e la chiostrina dovranno essere facilmente accessibili, pavimentate e munite di apposita fognatura per lo scolo delle acque, e mantenute perfettamente pulite.

Le dimensioni minime per le chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno essere inferiori alle seguenti:

<u>Altezza della chiostrina</u>	<u>lato minimo</u>	<u>area</u>
Fino a m. 12	m. 3,50	mq. 13,15
Da m. 12 a m. 18	m. 4,00	mq. 16,00
Da m. 18 in più	m. 4,50	mq. 20,25

Dette dimensioni dovranno intendersi nette da quelle delle proiezioni orizzontali dei balconi di qualsiasi altra sporgenza sotto la gronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm. 20 in aggetto.

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina, misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle aperture che vi prospettano. La superficie dovrà essere realizzata con le stesse modalità previste dall'Art. 51 n. 20.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri, né balconi in nicchia.

## **ART. 53 – PASSAGGI LATERALI**

Nel caso di passaggi laterali che servano di comunicazione tra la strada ed un cortile regolamentare, o tra due cortili regolamentari e dai quali prendano necessariamente aria e luce locali di abitazione, anche temporanea, la larghezza di detti passaggi non deve essere inferiore a m. 3,00 misurati entro i muri che determinano il passaggio stesso, purché la lunghezza del passaggio non superi i m. 12,50.

Qualora la lunghezza sia maggiore, la larghezza non dovrà essere minore di m. 6,00; comunque la lunghezza non potrà superare m. 20,00 altrimenti il passaggio laterale dovrà essere considerato come un cortile da dimensionarsi con le norme dall'Art. 51.

La lunghezza del passaggio laterale sarà data dalla distanza tra la strada e il cortile regolamentare, dedotto l'eventuale arretramento dalla strada stessa, o tra i due cortili regolamentari.

Le dimensioni dei passaggi laterali dovranno essere nette da ogni e qualunque sporgenza od aggetto, con l'unica tolleranza della gronda, purché non eccedente cm. 40.

## **ART. 54 – ZONE A DISTACCO**

Si definiscono zone di distacco le aree che per le prescrizioni di zona debbono essere interposte tra i fabbricati in modo che essi risultino completamente isolati l'uno dall'altro; esse vengono determinate stabilendo la distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà.

Qualora si debbano applicare i disposti dell'Art. 60, si farà riferimento ai confini che risultano dalla lottizzazione. Tuttavia in tal caso gli edifici potranno essere costruiti a distanza dai confini minori di quella stabilita, purché la distanza tra gli edifici sia pari almeno al doppio di quella stabilita per le distanze dai confini e non si abbiano pareti cieche.

Quando l'edificazione è prevista con edifici completamente distaccati uno dall'altro (anche se all'interno di ciascun edificio possono essere realizzati cortili chiusi od aperti se ciò non è vietato dalle prescrizioni di zona), con spazi liberi in collegamento tra loro e la strada, le misure riportate nelle prescrizioni di zona rappresentano i minimi che in ogni caso debbono essere osservati, ma dovranno altresì essere osservate tutte le altre norme del presente regolamento, con particolare riferimento agli Artt. 51, 53, 56.

Le distanze dai confini si misurano orizzontalmente, in corrispondenza delle parti di edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti delle coperture, purché non superiori a cm. 60,00.

Le fronti delle zone di distacco sulla via pubblica tra due edifici, debbono essere chiuse con pilastri e cancelli o muri di cinta, costruiti decorosamente e con criteri architettonici unitari, anche se la zona di distacco appartenga a più proprietari.

## **ART. 55 – CORTILI, CHIOSTRINE E PASSAGGI LATERALI E CONFINE DI PROPRIETA'**

Per i cortili, le chiostrine ed i passaggi laterali da costruire sul confine di altre proprietà, dovranno essere sempre soddisfatte le condizioni stabilite nei precedenti articoli 51, 52 e 53 – indipendentemente dalla massima altezza che potrebbero raggiungere le costruzioni dei vicini sulla linea di confine, e dalla distanza dai confini che deve raggiungere il confinante o da lui già realizzate.

Solo nel caso di servitù di prospetto già acquisite, si dovrà tenere conto delle murature esistenti.

Le aree dei cortili di edifici confinanti appartenenti a proprietari diversi, possono essere sommate per costituire insieme lo spazio che dovrebbe essere necessario sia per superficie minima che per distanze, come se si trattasse di un unico cortile sul quale prospettano edifici di un unico proprietario, purché venga concluso, tra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale, da trascriversi sui registri ipotecari, con l'intervento del Comune e tale che essa non possa essere rinunciata, né modificata, né estinta senza il consenso dell'autorità comunale.

Le suddette disposizioni sono applicabili anche alle chiostrine ed ai passaggi laterali, saranno applicabili anche alle zone di distacco, purché con le stesse modalità previste dall'Art. 54 nel caso che si debbano applicare i disposti dell'Art. 60.

## **ART. 56 – DIVISIONE TRA GIARDINI, CORTILI, CHIOSTRINE E PASSAGGI LATERALI**

Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere realizzati a distanza dai confini o qualora sia intervenuta la convenzione tra le proprietà confinanti di cui all'Art. 55, la divisione tra giardini, cortili, passaggi laterali, dovrà essere realizzata con una cancellata o rete

metallica idonea dell'altezza massima di m. 2,00; la parte inferiore potrà essere realizzata con un muretto, purché di altezza non superiore a m. 0,90.

Qualora pur dovendo gli edifici distare dal confine, sia consentita la realizzazione di piccole costruzioni di servizio in aderenza al medesimo fermo restando le modalità di esecuzione di cui sopra, il confinante che voglia eseguire la costruzione, potrà sostituire la cancellata o la rete con un muro limitatamente all'altezza ed alla lunghezza consentita.

Nelle zone nelle quali è invece possibile realizzare gli edifici anche sul confine di proprietà la divisione potrà essere realizzata anche con un muro, della altezza comunque non superiore a m. 3,00 restando però in facoltà di chi ne ha interesse, rialzare tale muro solo quando costituisca sul confine e limitatamente all'altezza dell'edificio da costruire.

Le suddette altezze saranno misurate dal piano di campagna; in caso di dislivello, tra due proprietà confinanti, esse saranno misurate dalla parte che si trova alla quota più alta.

Nelle chiostrine, anche se risultanti da convenzione legale, non potrà essere realizzata alcuna separazione apparente.

### **ART. 57 – DISTANZA DELLE COSTRUZIONI DAI CIGLI STRADALI**

Oltre le specifiche prescrizioni di zona, è vietato:

- a) costruire case, altre fabbriche, o muri di cinta, lungo le strade fuori dell'abitato a distanza minore di m. 5,00 dal ciglio stradale vicino quando manchino allineamenti determinati dal P. di F.;
- b) costruire fornaci, fucine, fonderie a distanza minore di m. 30 al ciglio delle strade esterne agli abitati;
- c) eseguire costruzioni o piantagioni, sia pure osservando le distanze indicate nelle precedenti disposizioni, quando si tratti di costruzioni o piantagioni in corrispondenza delle curve stradali pericolose o di raggio inferiore a m. 100, di incroci, biforcazioni ed ogni qual volta tali costruzioni o piantagioni possono ostacolare o ridurre il campo visivo necessario a salvaguardare la incolumità della circolazione nel tratto pericoloso.

### **ART. 58 – SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE – PISCINE**

Fatta salva ogni pertinente disposizione dettata dal regolamento urbanistico, all'interno del sistema insediativo individuato dallo stesso regolamento urbanistico, tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze pubbliche o private, dovranno essere recinte da un muretto dell'altezza massima di cm. 90 rivestito in pietra naturale od artificiale od altro materiale idoneo da rivestimento, e sovrastante cancellata o rete metallica o altra recinzione decorosa e sistemata in modo da rendere visibile la vegetazione interna dall'esterno.

Dette aree scoperte ad eccezione dei cortili di superficie inferiore a mq. 100, che potranno essere pavimentati, dovranno, di regola, essere sistemate con aiuole e vialetti.

Inoltre dovrà curarsi che i giardini, i cortili, gli orti, le aiuole ecc., siano sistemati in modo da assicurare il convogliamento e lo smaltimento delle acque, in modo da impedire qualsiasi ristagno o impaludamento.

Fino all'entrata in vigore di diverse disposizioni dettate dal regolamento urbanistico, nel territorio rurale e aperto individuato dallo stesso regolamento urbanistico, la realizzazione di recinzioni è disciplinata dai seguenti commi:

Nelle zone agricole di P.R.G. non sono ammesse recinzioni, salvo che nei casi previsti al successivo comma o nei casi in cui la recinzione sia prescritta da normative specialistiche. Sono

esclusi dal divieto di cui sopra i cosiddetti “recinti elettrici” funzionali allo svolgimento delle attività agricole di cui all’art.2 L.R. 64/95, purché costituiti da manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L’installazione dei suddetti “recinti elettrici” è soggetta alla comunicazione di cui all’articolo 2 del presente regolamento, con le modalità stabilite dall’art.7 del Regolamento Regionale 5.9.1997 n.4 nonché dal PRG vigente, nonché, qualora determinino la costituzione di un fondo chiuso superiore a 3 ettari, come definito dal comma 1 dell’art.25 L.R.3/94, è soggetta anche alla notifica alla Provincia;

Le recinzioni nelle zone agricole di P.R.G. sono ammesse esclusivamente nei seguenti casi e a condizione che il relativo progetto comprenda una relazione dettagliata sulle motivazioni che determinano la scelta di recingere il terreno:

- recinzioni funzionali allo svolgimento dell’attività di allevamento di bestiame, esercitata dalle aziende agricole;
- recinzioni di resedi pertinenziali agli edifici esistenti, a condizione che siano limitate ad un unico perimetro senza alcun frazionamento interno al resede stesso;
- recinzioni di servizi tecnologici pubblici o di interesse pubblico;

Le recinzioni di cui al comma precedente dovranno essere realizzate, salvo che nei casi diversamente disciplinati dagli strumenti urbanistici attuativi, con una delle seguenti modalità costruttive:

- piedritti di legno semplicemente infissi al suolo, senza fondazioni continue, con rete a maglia quadra zincata di altezza non superiore a m. 1,60.
- piedritti di legno semplicemente infissi al suolo di altezza non superiore a m. 1,00, senza fondazioni continue e senza rete alcuna, collegati alla sommità da un corrimano ed eventualmente da controventi sempre in legno.

Le distanze di dette recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico dovranno essere conformi a quanto disposto dal Codice della strada.

Fatta salva ogni pertinente disposizione dettata dal regolamento urbanistico, nel territorio rurale e aperto individuato dallo stesso regolamento urbanistico, la realizzazione di piscine è disciplinata dai seguenti commi:

- In caso di esistenza nel complesso immobiliare, così come definito dal toponimo attribuitogli dalla mappa catastale, di unità immobiliari appartenenti a proprietari diversi, dovrà essere presentato assenso da parte di tutti in merito alla localizzazione, con atto d’obbligo unilaterale nel quale sia previsto l’uso condominiale della piscina, salvo espressa rinuncia degli interessati. Sarà ammessa la realizzazione di una sola piscina a servizio di ogni complesso immobiliare, come sopra definito. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle piscine funzionali allo svolgimento di tutte le tipologie di attività turistico-ricettive di cui alla L.R. 42/2000 e a quelle funzionali allo svolgimento delle attività agrituristiche di cui alla L.R. 30/2003 a condizione che, in entrambi i casi, l’attività preveda una capacità ricettiva di oltre 6 posti letto.
- La forma planimetrica della piscina dovrà essere rettangolare quadrilatera con superficie non superiore a mq 144 e con rapporto tra lato minore e lato maggiore compreso tra 0,20 e 0,44. In adiacenza ad uno dei lati della piscina potrà essere ammessa un’appendice di dimensioni strettamente necessarie ad accogliere una gradonata atta ad agevolare l’ingresso nella vasca.
- La piscina dovrà essere realizzata nell’ambito di un resede catastale di un immobile.
- La finitura del fondo e delle pareti dovrà essere effettuata con piastrellatura o colorazione “grigio pietra”.
- La pavimentazione circostante dovrà essere realizzata in lastre di pietra locale.
- Il posizionamento del manufatto dovrà evitare o comunque limitare al massimo l’estirpazione di alberature da frutto o da arredo, e consentire la messa a dimora di nuove piante o siepi.

- Dovrà essere assicurato un approvvigionamento autonomo dell'acqua con esclusione tassativa di quella proveniente dall'acquedotto pubblico, nel caso di emungimento da pozzo, questo dovrà essere munito di apposito misuratore.
- Dovrà essere analiticamente descritto il sistema di depurazione dell'acqua ed i criteri adottati o da adottare per garantire il regolare svuotamento dell'impianto.
- Qualora il complesso immobiliare come sopra definito appartenga al medesimo proprietario, l'atto d'obbligo unilaterale servirà a costituire il vincolo di condominialità sulla costruenda piscina. Gli impegni assunti con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo dovranno essere riportati negli eventuali atti di vendita.

#### **ART. 59 – STRADE PRIVATE**

Quando uno o più privati intendono aprire una strada privata od anche solamente iniziarne la costruzione, avente per scopo la destinazione alla fabbricazione laterale di almeno due edifici non aventi accesso dalla strada pubblica o da altra strada privata, già regolarmente autorizzata, devono richiedere al Sindaco l'autorizzazione, la quale potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia stipulato con il Comune una convenzione per atto pubblico da trascrivere, a spese del richiedente con la quale:

- a) si assume l'obbligo di provvedere a sua completa spesa, alla costruzione, sistemazione, manutenzione e nettezza della strada, alla sua illuminazione notturna permanente nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche viciniori, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride, allo smaltimento delle materie di rifiuto, all'impianto dell'acqua potabile;
- b) costituisce sulla medesima la servitù di pubblico passaggio ed il vincolo non aedificandi;
- c) si impegna ad osservare tutte le condizioni imposte dai regolamenti e quelle che in ogni singolo caso l'autorità comunale ritenesse opportuno adottare;
- d) esonera il Comune da ogni responsabilità per i danni derivanti alle cose ed alle persone dalla costruzione della strada, dalla sua apertura al pubblico e dall'esercizio del transito;
- e) riconosce al Comune la facoltà di far chiudere con muro la strada medesima, quando non siano adempiute le obbligazioni stabilite nella licenza di costruzione o nella convenzione, o quando l'interesse pubblico lo esiga, salvi in ogni caso i poteri di cui all'Art. 55 della legge 03/03/1934 n. 383, ed ogni responsabilità civile e penale;
- f) riconosce al Comune la facoltà, senza peraltro alcun corrispettivo, di impiantare le condutture stradali dell'acqua potabile, e successivamente di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti od a queglii di nuova costruzione, o per la manutenzione o per eventuali modifiche, nonché la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nelle strade che vengono canalizzate qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune ed il proprietario non provveda allo spostamento del proprio impianto nel termine che sarà assegnato, rimanendo in tal caso di esclusiva proprietà e disponibilità dell'amministrazione Comunale le condutture rimosse. Avvalendosi di tale facoltà il Comune non assume alcun impegno di classificare la strada come pubblica o di iscrivere la nell'elenco delle strade comunali, ne tantomeno assumi l'obbligo di fornire l'acqua agli edifici quando ciò non sia possibile per la loro quota altimetrica.

Tutte le condutture ed impianti rimarranno di proprietà completa e disponibilità del Comune; tuttavia le spese relative all'impianto iniziale ed alle diramazioni faranno carico al concessionario della strada privata, secondo le prescrizioni e tariffe previste dai regolamenti Comunali, con assoluto divieto per ogni concessionario, diretto od indiretto, di farsi a sua volta concedere l'acqua ai privati od agli inquilini di stabili o quartieri attigui od a concessionari di altre strade private;

- g) si impegnano a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi a richiesta dell'Autorità Comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità od altro essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali, provvedendo il Comune d'allora in poi alla completa manutenzione od a quant'altro necessario al completo funzionamento.

In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza e agli obblighi assunti con la convenzione.

Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo "una tantum" a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada; comunque tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento.

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trasciversi con le norme e modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune.

A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con la convenzione di cui sopra, il concessionario dovrà depositare una congrua cauzione; tale cauzione non potrà comunque superare l'ammontare della spesa di esercizio e di manutenzione di un quinquennio, ai costi vigenti alla data della richiesta della concessione.

La cauzione potrà essere versata in titoli di stato od obbligazioni a garanzia statale.

I depositi cauzionali saranno fruttiferi a favore del concessionario; gli interessi saranno liberamente pagati ogni anno al concessionario, previo accertamento con l'osservanza dei patti contrattuali.

La garanzia potrà essere sostituita da una ipoteca sui beni immobili (escluso il suolo pubblico) purché idonea, o da una fideiussione bancaria.

Il deposito cauzionale verrà restituito nel caso che i proprietari frontisti si costituiscono in regolare consorzio a norma di legge, per la manutenzione ed esercizio della strada, o nel caso che il suolo e le opere stradali vengano cedute al Comune; analogamente il Comune rinuncerà alla ipoteca od alla fideiussione.

Qualora a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione, ed in particolare non venga provveduto alla regolare manutenzione ed illuminazione della strada ed al servizio dell'acqua potabile ove esso debba essere eseguito dal concessionario, il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto, e trascorso il quale vi provvederà d'ufficio utilizzando la cauzione, salvo la facoltà, di recuperare la eventuale maggiore somma che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire, dal concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti e salva altresì la facoltà di richiedere la ricostituzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta.

Il concessionario potrà eseguire direttamente i lavori e le opere necessarie per la realizzazione della strada e delle altre opere; tuttavia potrà richiedere che essi siano eseguiti dal Comune. In tal caso egli dovrà versare nelle casse del Comune anticipatamente, oltre la cauzione di cui sopra, il presumibile importo necessario; l'eventuale residuo sarà restituito ad avvenuto collaudo dei lavori.

Inoltre le strade private dovranno:

- a) essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente ed al futuro sviluppo di detta rete, previsto dal P. di F. e dai piani particolareggiati. Tale coordinamento deve avere luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale, la fognatura; i marciapiedi e le sovrastrutture;
- b) avere larghezza proporzionata agli edifici che vi dovranno prospettare ed al traffico e al traffico che dovrà svolgersi. Comunque detta larghezza, compresi i marciapiedi, non potrà essere inferiore a m. 14,00 riducibili a m. 10,00 qualora si voglia costruire gli edifici in arretramento dal filo stradale o ciò sia imposto dalle prescrizioni di zona, purché le due zone che vengono a

formarsi lateralmente alla strada abbiano ciascuna una profondità non inferiore a m. 5,00 e siano destinate a giardino.

Qualora l'arretramento fosse da realizzarsi da una sola parte, esso non dovrà essere inferiore a m. 8,00.

In casi particolari ed eccezionali potranno essere consentite larghezze minori, ma comunque non inferiori a m. 12,00 e 8,00 rispettivamente.

I marciapiedi dovranno avere larghezze pari a 1/10 della larghezza stradale, ma mai inferiori a m. 1,00.

Per le strade private che alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono già esistenti od in corso di esecuzione, saranno applicate le normali prescrizioni di zona, in particolare per quanto concerne l'arretramento dal filo stradale.

Per le strade private, esistenti od anche semplicemente approvate, che fanno parte di una lottizzazione regolarmente approvata, si rimanda all'Art. 60.

- c) Avere la carreggiata massiciata e pavimentata, fiancheggiata da marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da una lista o guida di pietra, lungo la quale a ritengo con la massiciata, dovrà ricorrere la zanella di pietra che serve a guidare le acque ai relativi fognoni, ed essere fornita di fogna longitudinale di convogliamento centrale, il tutto uniformato ai tipi, alle dimensioni ed ai marciapiedi adottati dal Comune nelle più recenti costruzioni attenendosi alle norme e prescrizioni e condizioni esistenti nel capitolato di appalto per le opere stradali in vigore all'epoca del rilascio della licenza ed alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale avrà facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà del caso.

In particolare le fogne stradali dovranno:

- avere sezione ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni del luogo e di portata;
- essere costruite in calcestruzzo di cemento formato con Kg. 300 di cemento, mc. 0,800 di ghiaio e cm. 0,500 di sabbia, dello spessore di cm. 15,00, con le pareti interne intonacate con malta di cemento, lisce ed impermeabili. In casi eccezionali il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario e della Commissione Edilizia, potrà autorizzare mezzi di sgombero più facili ed equivalenti;
- avere la pendenza sufficiente per la facile e pronta eliminazione dei liquidi e materiali che ricevono;
- nei riattamenti di fogne esistenti, ove non sia possibile soddisfare a tutte le condizioni precedenti, si procurerà di far concavo in fondo, di raccordarlo con piedritti e di ridurre a perfetta impermeabilità le pareti ed il fondo stesso.

I condotti di scarico delle acque stradali saranno fatti con tubo di gres o di terracotta verniciati internamente o con altri materiali impermeabili idonei, del diametro interno di cm. 15,00 posati sopra uno strato di malto di almeno cm. 10 e ben rinfiancati pure a smalto;

Ogni caditoia stradale su cui fanno capo i condotti, sarà provvista di un pozzetto ad intercettazione idraulica del tipo adottato dal Comune.

Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale caso per caso.

- d) avere l'innesto ed il raccordo con la strada comunale o provinciale o statale idonei a garantire una sicura immissione dal traffico dall'una all'altra e viceversa.

Qualora ragioni di viabilità, sicurezza od igiene lo richiedano, il Sindaco potrà prescrivere la chiusura con due tratti di muro alto dal piano stradale non meno di m. 1,50 e non più di m. 2,50 con cancellata centrale in ferro apribile verso l'interno, della medesima altezza dei tratti di muro laterali e della larghezza di apertura a due battenti non inferiore a m. 3,00.

I tratti di muro dovranno essere con paramenti a faccia vista, le cancellate dovranno essere convenientemente verniciate con tinte non deturpanti l'aspetto della zona. Tanto i tratti di muro che la cancellata devono essere mantenuti in perfetto stato di conservazione.

Le chiusure degli accessi di cui sopra, nelle diverse ore del giorno e della notte, è disciplinata dai regolamenti di polizia municipale.

Le suddette disposizioni sono applicabili anche alle strade private già esistenti ed aperte al pubblico.

L'esecuzione del piano progettato sarà a tutte spese del proprietario o dei proprietari che lo hanno proposto.

Tuttavia l'Amministrazione Comunale, in casi eccezionali e quando lo stimi conveniente nell'interesse generale delle strade, del decoro e dei bisogni del Comune, potrà con speciale convenzione contribuire alla spesa di costruzione e sistemazione della strada stessa.

L'autorità comunale potrà permettere che quando la strada è completamente sistemata a norma della relativa concessione secondo le prescrizioni del presente regolamento, venga aperto al pubblico transito con la demolizione del muro e della cancellata che eventualmente chiudevano l'accesso dalla pubblica via.

La concessione data dal Comune per l'apertura al pubblico transito di una strada privata non costituirà impegno alcuno da parte del Comune di classificarla come pubblica né iscriverla nell'elenco delle strade comunali.

Le strade private, chiuse al pubblico transito, saranno soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici, come cortili intestini e simili.

Quando esse saranno aperte al pubblico transito, resteranno soggette alle norme di polizia stabilite per quelle pubbliche dal Comune, dalle leggi e dalle ordinanze.

A cura e spese del concessionario, la strada privata sia essa aperta che chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la denominazione che verrà assegnata dal Comune con apposita deliberazione, osservate le norme vigenti in materia di toponomastica stradale, e da una sottostante targa portante la iscrizione "Strada Privata".

Tali targhe saranno per numero, forma, dimensione ed ubicazione prescritte dal Comune caso per caso all'atto della concessione della licenza.

Inoltre tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private, sono soggetti al presente regolamento, ed in particolare alle prescrizioni di zona, precisamente come se prospettassero su uno spazio pubblico.

Non sarà rilasciato il permesso di costruzione di quegli edifici il cui accesso debba necessariamente avvenire dalla strada privata, se essa non è stata eseguita almeno fino al termine del lotto sul quale insiste l'edificio e se non è stato ottemperato a tutte le prescrizioni di cui alla licenza di costruzione della strada ed alle obbligazioni assunte con la convenzione, a meno che il richiedente non affidi al Comune la costruzione della strada e dei relativi servizi, con l'osservanza delle modalità di cui sopra.

## **ART. 60 – LOTTIZZAZIONI**

- 1) Chiunque intenda procedere a lottizzazione di terreni a scopo fabbricativo, dovrà richiedere la preventiva autorizzazione dal Comune.  
Detto obbligo non sarà più necessario quando il Comune, dopo aver adottato il P. R. G. ed averne ottenuta l'approvazione, abbia ottenuto anche l'approvazione del Piano Regolatore Particolareggiato della zona nella quale ricade il terreno che si intende lottizzare;
- 2) Senza pregiudizio delle sanzioni penali di cui all'Art. 22 non sarà concessa la licenza di costruzione per quegli edifici che debbono sorgere su lotti provenienti da frazionamenti successivi all'entrata in vigore del presente regolamento, se non viene presentato il piano di

- lottizzazione relativo all'intera area quale era prima che fosse frazionata; a tal fine il Sindaco potrà richiedere copia del contratto di acquisto;
- 3) Saranno considerate aree soggette a lottizzazione quelle aree che in rapporto alle caratteristiche costruttive ed alle prescrizioni di zona consentono la realizzazione di più di due unità fabbricative.
- Le lottizzazioni sono compilate a cura dei privati proprietari dei terreni, singolarmente o riuniti in consorzio e, insieme ad apposita convenzione, saranno adottate dal Sindaco con apposita deliberazione.
- Nei progetti di lottizzazione devono essere indicate le reti stradali ed i principali dati altimetrici di ciascuna zona e debbono inoltre essere determinati:
- le masse e le altezze delle costruzioni lungo le principali strade o piazze; gli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico; gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia; la suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel programma di fabbricazione (o piano regolatore); la profondità delle zone laterali, o opere pubbliche, la cui occupazione serve a integrare le finalità delle opere stesse od a soddisfare esigenze future;
- 4) Sull'area da lottizzare, potranno essere realizzati edifici che dovranno rispettare tutte le caratteristiche costruttive e le prescrizioni di zona; tuttavia sui singoli lotti potranno essere realizzati edifici aventi indice di fabbricabilità e rapporto di cubatura anche diversi da quelli di zona, purché la cubatura e la superficie coperta realizzate sull'intera area da lottizzare siano quelle consentite dagli indici di zona;
- 5) Nel caso di lotti risultanti da frazionamenti, come nel caso di lotti ottenuti sommando più relitti, dovrà essere dimostrata la possibilità di erigere su ognuno di essi un edificio rispondente alle previsioni di zona.
- Le eventuali lottizzazioni di zone rurali seguiranno le norme dettate per le zone estensive e le relative costruzioni potranno sorgere a non meno di m. 10,00 dal bordo delle strade extra urbane, fermi restando l'indice di fabbricabilità, il rapporto di copertura e l'altezza massima stabilita per la zona rurale.
- In tali zone sono però consentite solo le lottizzazioni che prevedano la costituzione di complessi organici rispondenti a moderne concezioni urbanistiche, dotati naturalmente della necessaria rete stradale e dei servizi pubblici a cura e spese del proprietario del fondo. Dovrà inoltre essere dimostrata la sufficiente prossimità ad una scuola elementare ed a nuclei abitati comprendenti negozi di generi alimentari, una farmacia, ed una condotta medica, ove questi servizi non siano previsti nella lottizzazione.
- Nelle zone soggette a speciali vincoli panoramici, le lottizzazioni devono uniformarsi alle previsioni dei relativi piani paesistici e sono subordinati all'approvazione della competente Sovrintendenza ai monumenti.
- Le lottizzazioni in zone rurali potranno essere negate qualora risultino in contrasto con le direttive urbanistiche previste per il territorio comunale.
- Le aree rurali per le quali siano stati approvati i relativi piani di lottizzazione, sono considerate zone di espansione dell'abitato e per conseguenza nelle rispettive aree non si applicano le limitazioni per le zone rurali, di cui all'Art. 90.
- 6) L'autorizzazione a costruire su lotti ricavati in tutto o in parte dal frazionamento di aree pertinenti a costruzioni già eseguite od autorizzate, non può essere rilasciata qualora le distanze di queste ultime dai nuovi confini risultino inferiori a quelle stabilite per i relativi tipi di fabbricabilità, oppure qualora risultino comunque alterate, per i fabbricati esistenti, le vigenti prescrizioni di zona.
- 7) Il Sindaco udita la commissione edilizia, potrà apportare ai piani di lottizzazione le modifiche che riterrà necessario al fine di assicurare l'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento e delle prescrizioni stabilite dal P. di F., nonché la sicurezza pubblica, l'igiene, l'estetica e una circolazione razionale e funzionale.

- 8) Agli enti edilizi in particolare, ma anche ai privati, l'amministrazione comunale potrà richiedere la progettazione preventiva di complessi edilizi unitari.
- 9) Il Comune realizzerà, compatibilmente con le esigenze del proprio bilancio, solamente le strade indicate nel P. di F. con i relativi (illuminazione, fognatura, reti di distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'elettricità, del telefono ecc.).  
Tutte le altre strade comprese nel piano di lottizzazione, avranno il carattere di strade private, per le quali si rimanda all'Art. 59.
- 10) L'autorizzazione potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia stipulato con il Comune una convenzione per atto pubblico da trascrivere a sue spese con la quale:
- assume gli obblighi ed oneri menzionati all'Art. 59, nel caso che la lottizzazione prevede la esecuzione di strade private.
  - s'impegna a cedere all'amministrazione comunale al prezzo venale all'epoca dell'effettivo trattenimento, le eventuali aree che a richiesta della medesima sono state destinate a scuole, asili, chiese, centri sociali, centri sportivi od altro che comunque possa interessare la vita collettiva. S'impegna a cedere gratuitamente l'area da destinare a strada previste dal D. di F. comprese nell'area da lottizzare; il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trascrivere con le norme e modalità di legge le cui spese saranno a carico del Comune.
  - concorda con il contributo a suo carico per la esecuzione delle strade (e relativi servizi) previste dal P. di F. che attraversano o fiancheggiano totalmente o parzialmente, l'area per la quale viene chiesta l'autorizzazione alla lottizzazione nonché la quota di detto contributo per ciascun lotto previsto dalla lottizzazione stessa.
  - s'impegna a corrispondere contestualmente al rilascio di ogni licenza di costruzione relativa alla lottizzazione autorizzata, la quota di contributo relativo al lotto pertinente.
  - s'impegna a rispettare tutte le particolari prescrizioni necessarie per dare conveniente attuazione al piano di lottizzazione.
- 11) L'autorizzazione alla lottizzazione autorizza solamente:
- la vendita frazionata dell'area soggetta a lottizzazione, secondo il frazionamento e le modalità previste dal piano di lottizzazione e nelle convenzioni di cui sopra.
  - la costruzione delle eventuali strade private e relativi servizi, previsti nel piano di lottizzazione.
  - la sistemazione delle eventuali aree scoperte di interesse collettivo o pubblico.
- Essa non autorizza la costruzione degli edifici previsti nella lottizzazione, per i quali devono essere richieste apposite autorizzazioni, con la procedura e le modalità previste nel presente regolamento le quali potranno essere concesse solo dopo che sia stata stipulata la convenzione di cui al precedente n. 10, tenendo presente la norma dell'ultimo comma dell'Art. 59.
- 12) Non saranno soggette ai disposti dei numeri precedenti, le aree anche se hanno i requisiti del n. 3, purché :
- siano in fregio a strade pubbliche o private, già esistenti che siano già corredate di tutti i servizi necessari (illuminazione, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'elettricità, del telefono ecc.).
  - non vi debbano essere realizzate strade private.
  - sia richiesta, con le modalità e prescrizioni del presente regolamento, l'autorizzazione per la costruzione di un complesso edilizio unitario, con l'indicazione, fra l'altro, della sistemazione delle aree scoperte.
  - venga rinunciato da parte del proprietario dell'area e dei suoi aventi causa, con apposita convenzione, da trasciversi sui registri immobiliari a spese del richiedente, alla facoltà di richiedere varianti od integrazioni al progetto rinnovato, salvo però la facoltà del Sindaco di autorizzarne la richiesta.

## **ART. 61 – ZONIZZAZIONE E PRESCRIZIONE DI ZONA**

Fanno parte integrante del presente regolamento le tavole del P. di F. alle quali si fa pieno riferimento, in particolare per quanto riguarda la zonizzazione e le prescrizioni di zona di cui al presente articolo.

Le zone contemplate nell'intero territorio Comunale sono:

1°) zone residenziali I^	10
2°) zone residenziali II^	11
3°) zone residenziali III^	12
4°) zone residenziali IV^	13
5°) zone residenziali V^	14
6°) zone residenziali VI^	15
7°) zone artigiane e per piccole industrie medie	9
8°) zone industriali	8
9°) zone verdi per edifici ed attrezzature pubbliche	18
10°) zona agricola	16
11°) zona panoramica e di tutela paesistica	
12°) zona verde a destinazione pubblica	17
13°) zona vincolo cimiteriale	17
14°) centri abitati esistenti	20
15°) zona a vincolo anaedificandi	

### 1°) Zone Residenziali I^

Simbolo grafico della planimetria 1: 10000

Simbolo grafico della planimetria 1: 2000

Destinazione edilizia: Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici.

Tipo edilizio:

$I_f = 5$  (cinque)

$R_c = 1/3$  (un terzo)

Altezza massima m. 21 (ventuno)

Altezza minima m. 8 (otto)

Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie, ecc.) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate, qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale, o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato a servizio di più edifici principali, che abbia caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

In ogni edificio dovranno essere realizzate tante autorimesse, per quante sono le unità immobiliari ad uso di abitazione.

Nelle strade ove vi siano determinati fronti stradali arretrati rispetto al retromarciapiede, anche le nuove costruzioni e le ricostruzioni dovranno essere realizzate rispettando gli allineamenti già

determinati; nelle strade ove ciò non si sia verificato, gli edifici potranno essere realizzati sul filo stradale.

### 2°) Zone residenziale II^

Simbolo grafico della planimetria 1: 10000

Simbolo grafico della planimetria 1: 2000

Destinazione edilizia: Abitazioni, uffici, negozi, autorimesse, locali ed esercizi pubblici, laboratori artigiani (purché con attività non nociva né moleste alle abitazioni vicine), magazzini.

Tipo edilizio: potranno essere realizzate case a nucleo o a schiera, o isolate.

$I_f = 4,5$  (quattro e cinquanta)

$R_c = 1/3$  (un terzo)

Altezza massima m. 16 (metri sedici)

Altezza minima m. 8 (metri otto)

Le costruzioni accessorie ( lavatoi, autorimesse, forni, tettoie ecc.) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale, o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato a servizio di più edifici principali, che abbiano le caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

In ogni edificio dovranno essere realizzate tante autorimesse per quante sono le unità immobiliari ad uso di abitazione.

Limitatamente alla frazione di Molino del Piano e di Montebonello, l'altezza massima degli edifici è ridotta da m. 16 a m. 13,50, con la limitazione di non più di 4 (quattro) piani fuori terra.

### 3°) Zone residenziali III^

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Destinazione edilizia: Abitazione, uffici, negozi, autorimesse, locali ed esercizi pubblici, laboratori artigiani (purché con attività non nocive né moleste alle abitazioni vicine ), magazzini.

Tipo edilizio: Potranno essere realizzate case a nuclei o a schiera, case isolate o villette.

$I_f = 3,50$  (tre e cinquanta)

$R_c = 1/3$  (un terzo)

Altezza massima m. 16 (metri sedici)

Altezza minima m. 8 (metri otto)

Le costruzioni accessorie ( lavatoi, autorimesse, forni, tettoie., ecc.) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate, qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale, o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori

centralizzato a servizio di più edifici principali che abbia caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

Non potranno essere realizzati cortili chiusi o chiostre.

Limitatamente alle frazioni di Sieci-Remole l'altezza massima degli edifici è ridotta da m. 16,00 a m. 13,50, con la limitazione di non più di quattro piani fuori terra.

#### 4°) Zone residenziali IV^

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Si tratta di una zona comprendente una area a sud della ferrovia prospiciente il nuovo tracciato previsto per la SS. 67 e specificato nell'elaborato in scala 1 : 2000.

Destinazione edilizia: abitazione solo ai piani superiori, al piano terra potranno essere ammessi autostazioni, stazioni di servizio, alberghi.

$I_f = 5$  (cinque)

$R_c = 1/2$  (una metà)

Altezza massima m. 16 (metri sedici)

Altezza minima m. 8 (metri otto)

Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate, qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale, o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato a servizio di più edifici principali che abbiano caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

#### 5°) Zone Residenziali V^

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Destinazione edilizia: abitazioni, potranno essere ammessi alcuni negozi di generi alimentari (proporzionalmente necessari alla densità edilizia) chioschi, posti di ristoro, bar.

Tipo edilizio: potranno essere realizzate case a nuclei o a schiera, o case isolate o villette.

$I_f = 2$  (due)

$R_c = 1/4$  (un quarto)

Altezza massima m. 11 (undici metri)

Altezza minima m. 3,5 (tre e cinquanta)

Distanza minima dai confini per case a un piano m. 3 (tre)

Distanza minima dai confini per case a due “ m. 4 (quattro)

Distanza minima dai confini per case a tre “ m. 5 (cinque)

Arretramenti minimo dal filo stradale m. 3 (tre)

Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie) dovranno essere annesse all'edificio principale, potranno essere staccate, qualora esse siano collegate architettonicamente

all'edificio principale o quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato a servizio di più edifici, che abbiano caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

#### 6°) Zone residenziali VI^

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Destinazione edilizia: abitazioni e negozi, laboratori artigiani purché non rechino disturbo alle abitazioni.

Tipo edilizio: case isolate-a nuclei.

$I_f = 0,33$  (zero trentatre)

$A_c =$  -----

Altezza massima m. 8 (otto)

Altezza minima m. 3,5 (tre e cinquanta)

Arretramento minimo dal filo stradale m. 5 (cinque)

Distanza minima dai confini m. 5 (cinque)

Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate, qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale o, quando si venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzati a servizio di più edifici principali, che abbiano caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

#### 7°) Zone miste artigianali e per piccola industria

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Destinazione edilizia: abitazioni, negozi, botteghe, laboratori artigiani, piccole industrie, opifici non nocivi per esalazioni, rumori ecc.

Tipo edilizio: potranno essere realizzati complessi casa-lavoro a nuclei o a schiera o isolate.

$I_f = 4$  (quattro)

$R_c =$  nessuna limitazione

Altezza massima m. 18 (diciotto)

Altezza minima m. 3,5 (tre e cinquanta)

In ogni edificio dovranno essere realizzate tante autorimesse per quante sono le unità immobiliari ad uso di abitazione.

Le costruzioni accessorie (lavatoi, autorimesse, forni, tettoie, ecc.) dovranno essere annesse all'edificio principale; potranno essere staccate, qualora esse siano collegate architettonicamente all'edificio principale o, quando venga a determinare un complesso di edifici accessori centralizzato a servizio di più edifici principali che abbia caratteristiche architettoniche definite e funzionali.

## 8°) Zone Industriali

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Destinazione edilizia: attrezzature per l'industria, stabilimenti e fabbriche di ogni tipo, potranno essere realizzati i locali per abitazione del personale di custodia e della sua famiglia, o per le persone che assicurano la continuità delle eventuali speciali lavorazioni, per gli uffici e mense aziendali, sale per mostre, magazzini, spazi coperti per autoveicoli, serbatoi, laboratori, officine, e quant'altro inerente al processo produttivo industriale.

Tipo edilizio: capannoni, padiglioni, edifici multipli, silos ecc. Per queste zone viene stabilito l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura.

Altezza massima m. 25 (venticinque)

Altezza minima m. 3,50 (tre e cinquanta)

Distanza minima dai confini m. 6 (sei)

Arretramento minimo dal filo stradale m. 6 (sei)

Nell'altezza massima non sarà considerata l'altezza dei camini industriali i quali dovranno corrispondere ai requisiti dell'Art. 82 del presente regolamento.

L'emissione delle eventuali acque di rifiuto relative agli edifici a lavorazione industriale, dovrà avvenire mediante canalizzazione coperta fino ai corsi d'acqua o ai canali esistenti o comunque indicati dall'amministrazione comunale, previa filtrazione, drenaggio, od altro mezzo idoneo a rendere l'acqua inodora ed innocua anche nei riguardi del patrimonio ittico.

## 9°) Zone verdi per edifici ed attrezzature pubbliche

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Destinazione edilizia: sono destinati ad edifici e attrezzature di utilità pubblica (impianti sportivi, ricreativi, scuole ecc.) come specificato nelle tavole del piano di fabbricazione.

La superficie non edificata dovrà essere sistemata a verde e non dovrà in ogni caso essere inferiore ai tre quarti della superficie totale.

Per queste zone non vengono stabiliti l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura e neppure l'altezza massima e l'altezza minima.

## 10°) Zona Agricola

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Destinazione edilizia: costruzioni inerenti all'attività ed allo sviluppo dell'agricoltura, case isolate, chalets, casette con annesso vano per le attività artigiane.

Tipo edilizio: case coloniche, edilizia rurale, ville padronale.

$I_f = 0,20$  (zero venti)

Altezza massima m. 15 (quindici)  
Altezza minima m. 3,5 (tre e cinquanta)

Distanza dai confini m. 5 (cinque)  
Arretramento minimo dal filo stradale m. 5 (cinque)

In detta zona non viene fissato il rapporto di copertura.

Non potranno essere realizzati cortili chiusi o chiostrine.

Le prescrizioni della zona agricola di cui sopra, valgono esclusivamente per le costruzioni a servizio della agricoltura.

Nelle zone rurali possono essere ammesse anche parziali utilizzazioni residenziali, da concentrarsi però in piccoli nuclei non superiori a sei unità abitative, quando la superficie agricola disponibile da proporre per finalità residenziali non sia inferiore a quattro ettari.

Questi nuclei costituiti da fabbricati che dovranno attuarsi nel rispetto delle norme del paragrafo 3) Art. 61, non dovranno nel complesso superare il volume ammesso dall'indice di fabbricabilità della zona detratti i volumi degli edifici esistenti. Il proprietario del terreno, per insufficienza di questo più proprietari riuniti in consorzio, potranno proporre un piano di utilizzazione edilizia del territorio da considerare, con apposito progetto di lottizzazione dove dimostreranno il concentramento edilizio di cui sopra in determinati punti di terreno, da concordare col Comune ed in casi particolari con la Sovrintendenza ai monumenti per il rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

Il territorio che non verrà previsto per la utilizzazione edilizie residenziali dovrà peraltro essere assicurato per destinazione agricola e tale impegno accettato dai proponenti la utilizzazione, dovrà essere convenzionato e trascritto nei registri immobiliari.

In casi del tutto eccezionali e con l'osservanza della procedura prevista dall'Art. 23 del presente regolamento potrà essere autorizzata in detta zona, la costruzione di complessi industriali che per ragioni delle rispettive lavorazioni siano legati ad un luogo determinato.

Comunque tali complessi non potranno sorgere a distanza minore di m. 500 dal perimetro esterno delle altre zone, e purché non determinino aggravio ai pubblici servizi.

Inoltre dovranno rispettarsi le disposizioni stabilite al n. 7 per lo scarico delle acque.

Oltre alle zone agricole indicate nelle tavole allegate in scala 1:2000 e 1:10000, tutto il territorio comunale non compreso nelle suddette tavole, è classificato come agricolo.

#### 11°) Zone panoramiche e di tutela paesistica

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

In dette zone nessuna costruzione potrà essere effettuata senza preventivo parere della Sovrintendenza ai monumenti.

Altezza massima consentita m. 15 (quindici)

Altezza minima consentita m. 3,5 (tre e cinquanta)

Indice di fabbricabilità 1,5 (uno e cinquanta)

#### 12°) Zone a verde a destinazione pubblica

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Tali zone sono destinate alla formazione di parchi e giardini pubblici.

In esse è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione di eventuali attrezzature eseguite dall'Amministrazione Comunale a da essa date in concessione, per giochi dei ragazzi, bocce, pattinaggio, posti di ristoro, bar, ballo, di ricreazione e di conforto, stazioni di rifornimento carburante, autostazioni.

L'altezza di tali eventuali costruzioni non dovrà essere superiore a m. 8 e inferiore a m. 3,50.

Nella zona verde a destinazione pubblica compresa fra la nuova strada di circoscrizione sud dal Capoluogo e il fiume Arno, il Comune, gli Enti o Privati potranno costruire stazioni di rifornimento e di servizio e spazi di sosta, i quali senza alterare la destinazione a verde, possano agevolare e soddisfare le esigenze del turismo e della collettività.

#### 13°) Zona a vincolo cimiteriale

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Per questa zona vale quanto prescritto dalle leggi e regolamenti vigenti.

Entro il cimitero potranno essere realizzate solamente tombe, monumenti funerari, cappelle ecc.

#### 14°) Centri abitati

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Per questa zona non viene stabilito l'indice di fabbricabilità e il rapporto di copertura, mentre per ogni altra norma vale quanto prescritto dal presente regolamento.

#### 15°) Zone a vincolo inaedificandi

Simbolo grafico nella planimetria 1: 10000

Simbolo grafico nella planimetria 1: 2000

Tali zone sono destinate alla viabilità, con eventuale formazione di zone di rispetto a verde pubblico ed in esse è tassativamente vietata la costruzione di qualsiasi edificio e la realizzazione di qualsiasi altra opera, anche a carattere provvisorio.

Si precisa che la viabilità e le attrezzature ubicate nelle planimetrie, hanno valore puramente indicativo e programmatico per il Comune, ma non obbligatorio e vincolante per il Comune stesso (il quale potrà, avvalendosi delle norme di legge vigenti, eseguire strade, piazze ecc. nelle posizioni che riterrà più opportune) e non sono da considerarsi come limitazione del diritto di proprietà.

Le superfici indicate come destinate alla viabilità, che non siano già realizzate (nonché quelle indicate come inedificabili e adiacenti alle strade di progetto) sono soggette alle stesse caratteristiche e limitazioni delle zone adiacenti.

Qualora una strada o una piazza separi due zone di diverse caratteristiche, il confine fra le due zone è da considerarsi in corrispondenza dell'area della strada indicata come programma urbanistico.

Le indennità di espropriazione delle aree destinate a Piazze e Strade di uso pubblico vanno determinate considerando le aree stesse prive del requisito di edificabilità.

## **CAPO IV – OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI**

### **ART. 62 – ESTETICA DEGLI EDIFICI**

Tutte le fronti degli edifici e ogni altro manufatto debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località dove devono sorgere e tali da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori panoramici, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee ornamentali, quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione che nelle tinte.

Il Sindaco ha la facoltà in sede di esame del progetto, di prescrivere linee architettoniche e forme di decorazione che si armonizzano con gli edifici circostanti ovvero da stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti le più importanti vie o piazze.

Tutte le facciate dovranno essere intonacate, salvo che esse siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono intonaco.

La facciata visibile da vie o piazze, sia pubbliche che private, anche se arretrate rispetto all'allineamento stradale, dovranno essere rivestite con pietra naturale od artificiale od altri materiali di rivestimento idonei per l'altezza non minore di ml. 1 dal piano del retromarcia piede adiacente all'edificio stesso.

Tuttavia è in facoltà del Sindaco, in particolare per gli edifici a più piani, richiedere che detta altezza sia aumentata, ma comunque non oltre la quota corrispondente all'intradosso del solaio a copertura del piano terreno o rialzato.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedano tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino uno sconcio edilizio e che turbino l'aspetto estetico dell'abitato o del paesaggio circostante o che offendano la vista o creino oscurità.

Sono vietate le tinteggiature parziali quando producano inopportuno contrasto nell'ambiente.

Se un edificio è posseduto da più persone, oltre a rispondere ad una precisa unità di concetto nell'architettura, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi e degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno, dovrà necessariamente eseguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Non si potranno costruire né conservare latrine esterne.

Le condutture di acque luride, canne fumarie per caldaie, camini, stufe e simili, colonne montanti di acqua, gas, luce, telefono ecc., non potranno essere esterne alle pareti, anche se sono visibili da vie o spazi pubblici, ma dovranno invece essere incassate in apposita nicchia ricavata nella muratura chiusa e rifinita.

Inoltre tutte le tubazioni e condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi, del vapore, d'acqua, ventilazione e del ricambio meccanico dell'aria, ventilazione delle fosse biologiche, delle latrine ecc. dovranno sboccare all'esterno superiormente alla copertura.

Nell'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione delle facciate degli edifici esistenti, inclusi negli elenchi di cui alla L.R. 59/80 e negli elenchi allegati alla Variante Generale del P.R.G. adottato, dovrà essere prevista la realizzazione di intonaco grezzo "fratazzato", la tinteggiatura a calce con colori chiari tipici della zona.

Gli infissi dovranno essere realizzati in legno naturale.

Potranno essere realizzati in alluminio verniciato con colorazione scura (piombaggine, bruno, ecc.), purché sia "a tutta luce" quindi ad un'unica anta indipendentemente dalla dimensione e dalla forma.

### **ART. 63 – FINESTRE NEI SOTTERRANEI**

Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo degli edifici e nelle soglie delle aperture e munite di lastre di pietra forata e di difesa in metallo.

Qualora i sotterranei siano adibiti a legnaie le aperture dovranno inoltre essere munite di graticella di filo metallico a maglie non maggiori di un cmq.

Per quelle esistenti al piano marciapiede entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno essere sostituite le eventuali griglie di ferro con solide lastre di metallo, provviste di fori non superiori di un cm. di diametro, secondo i tipi, le forme e le istruzioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### **ART. 64 – SOVRASTRUTTURE VARIE**

Gli abbaini, quando non abbiano collegamenti con la decorazione dei prospetti o facciano parte dell'architettura della facciata, non devono essere visibili da vie o spazi pubblici.

### **ART. 65 – PORTICI**

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei allo scopo dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia.

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e la manutenzione del pavimento e l'illuminazione dei portici soggetti a servitù di passaggio ( Art. 40 della legge 17/8/1942 n. 1150).

La larghezza minima dei portici non dovrà essere inferiore a m. 4,00 dal filo dell'allineamento stradale. L'altezza non dovrà essere inferiore a m. 4,00 dal piano marciapiede; in caso di portici ad archi o volte l'altezza sarà misurata dall'imposta.

### **ART. 66 – MARCIAPIEDE**

Nei centri abitati del territorio comunale, i proprietari degli edifici, dei muri di cinta, cancelli, cancellate e recinzioni, prospicienti ed adiacenti alle vie e piazze pubbliche, sono tenuti a concorrere alla metà della spesa di prima costruzione dei marciapiedi che il Comune deliberasse di costruire.

Il contributo è limitato ad una larghezza massima di m. 1,50 rimanendo a totale carico del Comune la spesa per l'eventuale maggiore larghezza.

Tale concorso è obbligatorio anche per le case con fronte a portico, per la parte eccedente il portico stesso.

Il riparto delle spese suindicata fra i vari proprietari sarà fatta in proporzione della lunghezza dei prospetti delle rispettive proprietà, assegnando a ciascun proprietario la maggiore spesa per la provvista ed il collocamento dei chiusini di finestra a raso suolo.

Nel caso di edifici in condominio, la ripartizione della spesa suddetta verrà fatta seguendo i criteri con i quali il condominio stesso provvede alla ripartizione delle spese di manutenzione, oppure in mancanza di ogni altro criterio, in base alla cubatura appartenente a ciascun proprietario.

Quando un medesimo accesso serve non soltanto i proprietari aventi finestre sulla strada o piazza, altresì i proprietari di case o appartamenti prospettanti su cortili, la cubatura di proprietà dei medesimi sarà conteggiata per metà.

Inoltre tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili, passaggi laterali o zone di distacco, aie ecc., dovranno essere contornati da un marciapiede della larghezza non inferiore a cm. 80 e della altezza non inferiore a cm. 12 sopra il piano di campagna.

## **ART. 67 – STEMMI – ISCRIZIONI – OPERE D'ARTE**

La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti ed opere d'arte, dovrà essere preventivamente denunciata al Sindaco, che potrà intimarne la conservazione in luogo da determinarsi e che può vietarla per riconosciuto valore artistico e storico, sentito il parere della Commissione Edilizia, salvo i provvedimenti delle competenti autorità.

All'esterno degli edifici non potranno collocarsi medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, senza averne ottenuta regolare autorizzazione dal Sindaco.

## **ART. 68 – APPOSIZIONE DI INSEGNE, MOSTRE, INFERRIATE, VETRINE**

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, inferriate, cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie, anche se provvisorie, e di qualunque altro oggetto che, a qualsiasi altro scopo voglia esporsi o affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinato all'autorizzazione del Sindaco.

Tali elementi non devono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

Le mostre le vetrine e le inferriate debbono di regola rimanere entro il perimetro dei vani, e, quando non facciano parte dell'edificio, debbono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici od artistici o di insieme architettonico di particolare importanza o quando tenuto conto della forma delle mostre, insegne e simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, sia riconosciuta ostarvi ragioni di pubblico decoro o di edilizia.

Uguale disposizione è applicabile ai tabelloni. Per i magazzini siti su strade principali, od in edifici di carattere artistico e per i quali di eccezionale importanza anche se si trovino in strade secondarie, dovranno essere presentati in acquarello i disegni delle tabelle e delle mostre esterne in scala non inferiore a 1:20.

Sono vietate le insegne e le tabelle dipinte a guazzo. Gli oggetti delle mostre non debbono oltrepassare di cm. 12 dall'allineamento stradale. Solo in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza ed importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, sempreché compatibili con la larghezza della strada e dei marciapiedi.

Può essere consentito di approvare insegne a forma di banderuola di limitata sporgenza solo quando questa non rechino alcun disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate quando le mostre, le vetrine, le insegne, (semplici o luminose) non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando a seguito di reclamo da parte degli interessati, si riscontri che esse turbino il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso qualora il Sindaco ne ravvisi la necessità per ragioni di pubblica utilità.

## **ART. 69 – APPOSIZIONE DI CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA'**

E' vietato senza autorizzazione del Sindaco, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori delle botteghe, anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di un disegno a fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

E' vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità, nonché l'affissione di cartelli di pubblicità, di iscrizioni, di pitture e simili, su prospetti e sui fianchi delle case prospicienti piazze, piazzali, aree presso chiese o monumenti e sulle piazze monumentali.

Sono del pari vietate l'apposizione e l'affissione di cui al comma precedente su muri e su decorazioni architettoniche delle chiese, dei palazzi e degli edifici di carattere storico od artistico nonché sulle mura e sulle porte della città.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche e dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco, che sarà accordata quando resulti accertata in base a presentazione di disegni e fotografie che l'estetica della località non resti in alcun modo turbata.

Lungo le strade statali e provinciali, la pubblicità è regolata da apposite norme; i permessi saranno rilasciati rispettivamente dal Compartimento A.N.A.S. e dall'Ufficio Tecnico Provinciale.

Per le località dichiarate di interesse paesistico, la relativa autorizzazione potrà essere rilasciata solo subordinatamente al nulla osta della competente Sovrintendenza ai Monumenti.

Per quanto non previsto nel presente regolamento in relazione alle insegne e pubblicità, si fa pieno riferimento al regolamento Comunale sulle insegne e la pubblicità.

## **CAPO V – NORME IGIENICO - COSTRUTTIVE**

### **ART. 70 – ILLUMINAZIONE**

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica.

Solo in caso di comprovata impossibilità il Sindaco potrà autorizzare la deroga a questa norma.

Tale autorizzazione perde efficacia col cessare dell'impossibilità.

### **ART. 71- PROVVISTA DELL'ACQUA POTABILE**

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficiale Sanitario.

La provvista dell'acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzare l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi.

Sulla idoneità di questi mezzi il Sindaco dovrà accertarsi tramite l'Ufficiale Sanitario.

### **ART. 72 – IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

Non è permesso il getto di nuove fondazioni di edifici in un terreno che abbia servito come deposito di immondizie, letame od altro materiale putrido ed insalubre. Tale terreno deve essere rimesso preventivamente in condizione di perfetta igiene.

Quando il suolo, sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio sia umido ed esposto alla invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi, ed in ogni caso si impiegheranno, per i muri di fondazione, materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

### **ART. 73 – LIVELLO DEL PIANO TERRENO**

Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm. 40, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche o in cotto.

Nei locali a piano terreno ad uso di abitazione, anche con sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 50 sul piano di campagna circostante; inoltre esso dovrà essere sopraelevato di almeno m. 1,00 rispetto al livello più alto cui possono giungere i corsi d'acqua o gli stagni vicini.

Nei luoghi soggetti ad inondazione, il pavimento del piano terreno, qualunque sia l'uso e la destinazione, non dovrà essere ad altezza minore di m. 1,00 sul livello delle massime piene.

Qualora il piano di campagna risulti inferiore a quello dei torrenti, il livello del piano terreno sarà determinato in accordo con l'Autorità Comunale, in relazione, in particolare, al sistema di smaltimento dei rifiuti, nonché alla salubrità degli ambienti.

## **ART. 74 – ILLUMINAZIONE, VENTILAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI VANI ABITABILI**

Fatta salva ogni pertinente disposizione di legge e ogni pertinente disposizione dettata dal regolamento urbanistico, tutti i vani destinati ad abitazione, comprese le cucine, temporanee o permanenti, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) essere illuminati ed aerati direttamente dalla strada o da cortili, passaggi laterali o zone di distacco, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno ad 1/8.

Le dimensioni saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa.

Nel computo della superficie delle finestre non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova al di sotto di m. 0,60 misurata a partire dal pavimento, o che non fosse apribile.

2) avere un'altezza non inferiore a m. 2,70. Per magazzini destinati ad abitazione diurna, l'altezza potrà essere di m. 2,50, mentre per i vani sotto tetto o sottoterrazza, anche se per abitazione permanente, potrà avere un'altezza media di m. 2,70 purché nessuna abbia un'altezza inferiore a m. 2,20.

I locali a piano terreno destinati a botteghe, magazzini o depositi, rimesse ecc., potranno avere un'altezza minima di m. 2,70 fatte salve le diverse disposizioni dettate per gli ambienti di lavoro dal D.P.R. 303/56 e da specifici regolamenti comunali d'igiene in materia di alimenti e bevande.

Per i locali coperti a volta o con soffitti centinati o inclinati, si assumerà la media fra quella del piano di imposta e quella del colmo dell'intradosso. Per i soffitti in travi e travicelli, saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli.

3) avere una larghezza minima di m. 2,00, una superficie che è minima di m. 8,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,00; qualora i locali siano utilizzati per dormire da più persone, dovrà aversi una capacità di almeno mc. 8,00 per ogni fanciullo di almeno 10 anni e mc. 12,00 per ogni adulto, sempre con il minimo di mc. 24,00.

4) La cubatura, la superficie o l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si venga ad ottenere ambienti per superficie, cubatura o altezza che non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

Tuttavia potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di m. 2,70, e ciò sia nelle abitazioni esistenti, che in quelle di nuova costruzione a condizione che:

a) l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a m. 2,30.

b) la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori, rispettivamente a mc. 90,00 e mq. 18,00, con il lato minore non inferiore a m. 3,00.

c) la superficie del soppalco non superi i 2/3 della superficie del vano da soppalcare, ed il terzo residuo non sia minore di mq. 8,00 con il lato minore non inferiore a m. 2,00.

d) la superficie illuminante ed aerante sia dimensionata alla superficie totale del pavimento e proporzionata alla superficie del pavimento di ciascun vano. Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, dovrà essere tale da assicurare l'aerazione e l'illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso.

e) la profondità netta massima, misurata dal piano delle finestre, non superi quattro volte la minore delle altezze dei due piani sovrapposti.

f) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta, anche se destinati all'abitazione temporanea salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possono applicare le norme di cui all'art.75. Le latrine ed i bagni potranno essere realizzati con l'osservanza delle norme di cui all'art.77.

## **ART. 75 – CUCINE**

Ogni alloggio destinato Ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina, rispondente ai requisiti di cui all'articolo 74; tuttavia qualora la cucina sia alcova, potrà avere una superficie minima di mq. 3,00 ed una cubatura di mc. 9,00 ed essere priva di finestre, purché comunichi con il vano contiguo a mezzo di un'apertura della superficie non inferiore a mq. 4 e detto vano abbia i requisiti del citato Art. 74; qualora la cucina in alcova abbia una finestra della superficie inferiore a m. 1,00 od addirittura ne sia priva, la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata sul pavimento totale del vano e della cucina.

Ogni cucina dovrà essere dotata almeno di camino e di acquaio. L'acquaio dovrà essere in cemento, o pietra, od in altro materiale idoneo e dotato di acqua potabile corrente (salvo che non sia assolutamente possibile provvedervi) con scarico delle acque di rifiuto.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio adeguata per ricevere i gas della combustione e le esalazioni della cucina; qualora si abbia una cucina in alcova priva di finestra e non idonea, la cappa dovrà essere munita di aspirazione forzata.

I camini e i caminetti a legna devono essere costruiti secondo le regole dell'arte ed il loro focolare deve essere costruito da materiali refrattari.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza di m. 1,50; anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

## **ART. 76 – CORRIDOI**

I corridoi debbono avere una larghezza minima di m. 1,00 se principali e di m. 0,80 se di servizio, ed essere ben ventilati anche se indirettamente.

## **ART. 77 – SERVIZI IGIENICI**

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un gruppo di latrina-bagno costruito da vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno o doccia; per le camere affittate separatamente, dovrà esserci almeno un gruppo latrina-bagno ogni dieci camere o frazioni di esse, situato allo stesso piano delle camere.

Le botteghe dovranno essere provviste almeno di una latrina a loro servizio esclusivo costituita da un vaso e lavabo.

Gli spacci di bevande alcoliche, oltre che latrina dovranno essere provvisti di orinatoi, in locale separato, a servizio dei frequentatori.

I vasi delle latrine debbono essere in porcellana o in altro materiale idoneo, con sifone idraulico e cassetta di lavaggio capaci di scaricare almeno otto litri di acqua per volta; il lavabo e il bidet debbono essere anch'essi di porcellana o di altro materiale idoneo; la vasca da bagno o la doccia potrà essere collocata nella stessa latrina od in locale separato.

Le case alle quali sia assolutamente impossibile provvedere l'acqua corrente, dovranno essere munite di deposito dell'acqua, riforniti da pozzi o cisterne.

Qualora anche ciò sia assolutamente impossibile, sarà consentito eliminare la vasca o la doccia mentre il vaso a sifone idraulico dovrà essere sostituito con un vaso a perfetta tenuta.

Alle latrine non si potrà accedere dalle cucine, anche se munite di antilatrina, ed il vaso a sifone idraulico, mentre vi si potrà accedere da qualsiasi altro locale, anche direttamente; qualora la latrina sia munita di vaso privo di sifone idraulico, vi si potrà accedere solamente dal corridoio.

Gli ambienti destinati a latrina non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1,50 con il lato minore di almeno m. 0,85.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili almeno fino all'altezza di m. 1,50 dal pavimento: anche i pavimenti dovranno essere impermeabili; gli spigoli dovranno essere arrotondati.

Le pareti che dividono le latrine dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere spessore non minore a cm. 10.

Le latrine dovranno essere ben illuminate ed aerate direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria per mezzo di finestre, la cui luce netta non sia inferiore a mq. 1,10 apertesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco, o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento.

I bagni, privi di vaso, potranno essere aerati, anche indirettamente dai corridoi.

Le materie fecali delle latrine dovranno essere immesse nelle fosse biologiche o nei pozzi neri costruiti secondo le prescrizioni dell'Art. 83.

Le latrine dovranno essere sistemate nell'interno delle case, ed ancor più specificatamente, nell'interno dell'alloggio; non dovranno sporgere dal corpo di fabbrica, salvo che non siano ad avancorpo continuo di muratura, a guisa di torre e facciano parte integrante dell'architettura della facciata; sia essa visibile da spazi pubblici che privati.

Solo per le case rurali, in casi del tutto eccezionali e purché manchi la possibilità di provvedere l'acqua corrente, anche per i serbatoi, potranno ammettersi latrine nei cortili, con accesso esterno, anche in tal caso dovrà aversi una latrina per ogni alloggio.

## **ART. 78 – SCALE**

Gli edifici per uso di abitazione, dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni mq. 350 di superficie coperta si abbia almeno una scala della larghezza non inferiore a m. 1,00; qualora la superficie coperta superi i mq. 350, ma sia inferiore ai mq. 500. Potrà eseguirsi ancora una scala unica purché la sua larghezza non sia inferiore a m. 1,60 e non siano eseguiti da scalini a ventaglio.

Le scale dovranno essere ben aerate ed illuminate da finestre praticate nelle pareti aventi una luce netta non inferiore a mc. 1,00 per ogni ripiano, ed apertesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento.

Negli edifici a due o tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, la illuminazione e la ventilazione potrà avvenire a mezzo di lanterna e controlanterni a vetri, aventi una superficie pari almeno ai 2/3 della superficie del vano scale e munita di apertura per la ventilazione, con superficie non inferiore a mq. 0,10 per ogni metro cubo di vano scale, compreso l'ingresso al piano terreno, ma comunque non mai inferiore a mq. 2,00; qualora l'illuminazione e l'aerazione avvenga con lanterna e controlanterni il pozzo tra le rampe della scala non dovrà avere superficie inferiore a mq. 1,20, con nessun lato inferiore a cm. 60 che dovrà essere lasciato libero e vuoto.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'aerazione avvenga dalle finestre nelle pareti, che dalla lanterna, dovrà predisporre al piano terreno, generalmente in corrispondenza del portone o del cancello, una bocca d'aria (eventualmente realizzata da un sovrapposto a vasistass), in modo da assicurare un ricambio d'aria nel vano scale, lento ma continuo.

Negli appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, la larghezza della scala potrà essere ridotta a cm. 80 e la illuminazione e ventilazione potrà avvenire indirettamente attraverso i vani di abitazione come se si trattasse di corridoi.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, latrine, bagni, corridoi ecc..

Tutte le suddette norme, varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive di legge o di regolamento.

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbono servire più appartamenti.

Solo in appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, potrà esserne permessa la costruzione; ma in tal caso dovrà essere particolarmente curata la visibilità delle varie parti del legno.

Le pareti del vano scala e degli accessori debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm. 26 se in muratura e di cm. 13 se in cemento armato.

Le rampe ed i pianerottoli debbono avere una propria struttura portante.

Dalla gabbia scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

Le gabbie delle scale e degli accessori non devono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine ecc., o comunque con locali non destinati ad abitazioni od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Per tutti gli edifici aventi altezza maggiore di m. 24, ogni scala deve essere provvista di una colonna montante in tubo di ferro zingato di mm. 50 derivato direttamente dall'acquedotto stradale; su detta condotta deve essere installato nell'atrio di un gruppo con attacco UNI per autopompe vigili del fuoco ed ai piani 2°, 4°, 6° ecc. fuori terra, devono essere derivati idranti UNI da mm. 45 corredati di tubo e lancia custoditi entro cassette con sportello in vetro delle dimensioni di cm. 50x35.

#### **ART. 79 – LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI**

Fatta salva ogni pertinente disposizione di legge e ogni pertinente disposizione dettata dal regolamento urbanistico, i locali seminterrati potranno essere adibiti ad abitazione (laboratorio, cucina, locali di servizio ecc.) purché oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art.74 abbiano:

- a) i pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei.
- b) profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza.
- c) il soffitto, nel punto più basso, non mai meno di m. 1,00 fuori terra, eccettuati i casi in cui l'intera parete del locale risulti discostata dal terreno mediante uno scannafosso di larghezza utile non inferiore a cm. 90.
- d) il vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm. 40,00.

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei ad uno o più piani nel caso che siano destinati a cinema, teatri, autorimesse, magazzini e nel caso di importanti alberghi; per quanto possibile dovranno avere facile accesso dall'esterno, il numero proporzionato alla loro estensione.

La ventilazione e l'illuminazione dovrà essere fin quanto possibile naturale, ottenuta mediante feritoie od aperture praticate esclusivamente nella proprietà privata, e potrà essere integrata da quella meccanica.

I progetti relativi ai sotterranei e ai piani, debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e la ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

#### **ART. 80 – TUBAZIONI E CONDOTTI DI SCARICO**

Ogni bocchetta di scarico di acque, bagni, lavabi, docce, bidet, ecc., ed in genere di tutte le acque di rifiuto, dovrà essere fornita di sifone, in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

I condotti di scarico di dette acque dovranno essere indipendenti, nel loro percorso, da tubi di scarico delle latrine, ed immettere in appositi pozzetti interruttori a chiusura idraulica, muniti di

tubo di aereazione del diametro interno non minore a cm. 5 prolungato fin sopra al tetto dell'edificio, e provvisto di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atto ad impedire efficacemente il passaggio degli insetti.

Nelle case rurali i suddetti condotti potranno sfociare all'aperto nei campi, purché lo sbocco avvenga ad una distanza di almeno 25 metri dalla casa e dal pozzo o cisterna dall'acqua potabile e sempre a valle dei suddetti.

I condotti collettori degli scarichi delle acque chiare provenienti dai pozzetti interruttori potranno immettersi nei tubi eduttori di liquidi provenienti dai pozzi neri approvati dall'Autorità Comunale, dei quali sia permessa l'immissione delle fogne pubbliche, a norma del presente regolamento, solamente se la fognatura è costituita da un'unica canalizzazione che raccoglie tanto le acque chiare che quelle luride; nel caso invece che la fognatura sia costituita da due canalizzazioni separate, anche i condotti delle acque chiare e di quelle luride dovranno essere separate in tutto il loro percorso fino alla immissione nella fognatura pubblica.

Tanto i condotti delle acque di rifiuto che quelli aduttori dei liquidi provenienti dai pozzi neri di cui sopra, dovranno essere costituiti da tubi cilindrici, di materiale resistente ed impermeabile, con giunture ermetiche a perfetta tenuta, sia dei liquidi che dei gas.

I condotti di scarico delle acque di rifiuto e delle latrine dovranno avere diametro adeguato alle portate. Ma comunque non mai inferiore a cm. 10 nelle calate ed a cm. 12 nei collettori. Inoltre essi non potranno attraversare allo scoperto locali adibiti ad abitazione, anche solo diurni, magazzini e depositi di generi alimentari ed a laboratori, in genere.

La pendenza dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso ma comunque non mai inferiore all' 1% .

Le tubazioni dell'acqua potabile debbono essere esclusivamente di ferro zingato o di piombo o di altro materiale riconosciuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario.

Tutti i condotti, prima di essere ricoperti od in alcun modo nascosti, dovranno essere sottoposti all'approvazione dell'Autorità Comunale, la quale dovrà verificare la perfetta impermeabilità ed efficacia e, dove lo creda, fare i dovuti esperimenti le cui spese saranno a totale carico dell'assuntore ai lavori.

## **ART. 81 – CANALI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE**

Tutte le coperture dei fabbricati debbono essere munite di canali di gronda (metallici, in cemento armato od in altri materiali idonei) sufficientemente ampi per ricevere o condurre le acque piovane ai tubi di scarico, e opportunamente distribuiti.

In detti canali di gronda è assolutamente vietato immettere acque luride.

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in ghisa, in eternit, in plastica od in altro materiale impermeabile, purché ritenuto idoneo dalla Commissione Edilizia e dall'Ufficiale Sanitario.

Inoltre essi devono essere in numero sufficiente, di diametro conveniente per smaltire la pioggia non avere né aperture né interruzioni di sorta lungo il percorso; congiunzioni del tubo perfettamente impermeabili; inoltre dovranno essere applicati di preferenza internamente ai muri in apposita nicchia chiusa e rifinita, a contatto con pareti delle rispettive incassature.

Le acque piovane delle coperture, condotte in basso nei modi sopraindicati, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini, dovranno essere incanalate e convogliate, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, nelle apposite fogne stradali.

Detti fognoni dovranno essere costruiti con tubo di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, forme e pendenza che verrà prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria del comune, deve essere ottenuta una licenza di costruzione, da richiedersi nelle forme stabilite.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli a tutte loro spese secondo l'esigenza della nuova opera comunale.

Nelle vie o piazze ove manca la fognatura comunale, ma vi si trovino solo cunette e fognoli laterali, potranno essere immessi in questi le acque piovane delle coperture e dei cortili, mentre dovrà provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride in base a disposizioni che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale caso per caso.

## **ART. 82 – FOCOLARI – CANNE FUMARIE – CALDAIE – FORNI – CAMINI INDUSTRIALI**

Ogni focolare, caldaia, od apparecchio di combustione in genere, dovrà essere posto su materiali incombustibili, ed avere una propria canna fumaria isolata dalle altre, di conveniente sezione, comunque non inferiore a cmq.115, prolungata al di sopra del manto del tetto in modo da assicurare il tiraggio anche in ambiente chiuso, ma non mai meno di m.1,00 per le caldaie e m.0,60 per i focolari e le stufe, e terminante con un fumaiolo in muratura od altro materiale idoneo e decoroso e bene assicurato alla copertura e realizzato in modo da evitare in ogni caso che le esalazioni ed il fumo abbiano da arrecare danni, molestia o pericolo agli edifici vicini, inoltre le canne fumarie ed i comignoli dovranno trovarsi a distanza non minore di m.1,00 dalla strada. Qualora si abbiano più canne fumarie, vicine, esse dovranno essere convenientemente raggruppate.

E' consentito di non munire di cappa e canna fumaria, gli apparecchi a gas, quando siano usati in locali che:

- a) abbiano un volume maggiore di mc.50, purché il consumo orario del gas non sia superiore a lt.300.
- b) siano destinati ad esercizio pubblico, abbiano una o più porte o finestre apertesi all'interno di superficie aerante regolamentare, ed il consumo orario del gas non superi i mc.2,00 per ogni mc.50 di ambiente.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocimento o provenienti dalle motrici o per vapore che si scarica da motori ad altri apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ad apparecchiature atte ad evitare danni alle persone ed alle cose.

I condotti del fumo e del calore, compresi quelli dei caloriferi e quelli di aspirazione, debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile; essi saranno posti a distanza non inferiore a cm.16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname od in altra struttura infiammabile dovranno essere isolati con controcanna di sezione maggiore, e ciò allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna una intercapedine di almeno cm.3; qualora fossero realizzati entro i muri devono essere circondati da muratura piena di spessore non inferiore a cm.13 e rifinite internamente con intonaco a cemento bel liscio.

E' vietata la costruzione di canne fumarie, condotti del calore o di aspirazione od altri condotti in genere, con canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri prospettanti su spazi di uso pubblico o da questi visibili e sulla parte esterna degli immobili meritevoli di tutela indicati al precedente articolo 7 punto 3. Subordinatamente all'acquisizione di un parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale ai sensi del precedente articolo 8, potranno essere concesse deroghe al divieto di cui sopra soltanto in caso di irrisolvibili e provate esigenze tecniche.

I locali della caldaia e del deposito combustibile dovranno essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale deposito combustibile.

Nel caso che esista un impianto a nafta il serbatoio deve essere collocato preferibilmente nel giardino o nel cortile quando ciò non sia possibile, potrà essere disposto anche in cantina, o sotterraneo, interrato oppure no.

Possibilmente dovrà essere un locale separato da quello della relativa caldaia; la separazione dei due locali deve essere ottenuta per mezzo di un muro possibilmente senza aperture e semplicemente attraversato dai tubi di conduzione del combustibile liquidi ben aderente al muro.

Qualora esistano comunazioni, la soglia deve essere rialzata di tanto da costituire bacino di contenimento di capacità uguale a quella del serbatoio.

E' opportuno che in locale separato, ma non lontano dalla caldaia, sia disposto un estintore in efficienza. In questi locali è vietato depositare altri combustibili, anche solidi, stracci, recipienti vuoti e combustibili liquidi e simili.

Nel caso che per mancanza di spazio non sia possibile attenersi alle prescrizioni precedenti, il serbatoio deve essere protetto da un involucro coibente ben aderente alla superficie, o ancor meglio, deve essere chiuso fra pareti murarie intonacate internamente ed a tenuta stagna.

I forni ed i camini industriali in genere, dovranno avere:

- a) le pareti isolate dai muri dell'edificio, mediante intercapedine opportunamente ventilate.
- b) il condotto per l'esportazione dei prodotti della combustione conforme alle sopradette prescrizioni avuto però riguardo alla natura del forno, o del camino, ed all'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione dovranno inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla legge 7 novembre 1949, n.857.

Senza pregiudizio delle disposizioni dello art.89 del codice civile, i camini per uso industriale non debbono mai essere a distanza minore di m.8 dalla pubblica via; avranno una altezza non minore di metri 30 e superiore di almeno m.6 all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m.40 e essere muniti di parafulmini, inoltre dovranno avere una distanza dai confini delle proprietà vicine pari almeno alla metà della loro altezza.

L'autorità comunale, tanto negli impianti di uso industriale che privato, potrà prescrivere e, quando ciò sia ritenuto necessario l'uso esclusivo di carboni magri o di apparecchi fumivori od ambedue.

Qualora si intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico, dovrà essere di volta in volta presentata una domanda a parte all'autorità comunale, corredando tale domanda di una relazione tecnica giustificativa e di tutti gli elementi necessari per chiarire il loro buon funzionamento.

## **ART. 83 – FOGNATURA E DEPURAZIONE**

Nelle zone servite da pubblica fognatura, i titolari degli scarichi di acque reflue sono tenuti ad allontanare i propri scarichi mediante allacciamento alla pubblica fognatura secondo le modalità previste dal Regolamento del gestore del servizio idrico integrato che, costituendo parte integrante del presente regolamento edilizio, disciplina gli scarichi in pubblica fognatura di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali e di acque reflue urbane, come definite dall'art.2 D.Lgs. 152/99. Sia per quanto riguarda la determinazione del numero degli abitanti equivalenti, sia per quanto riguarda il dimensionamento della fossa biologica e pozzetto ad interruzione idraulica (sgrassatore), si applicano le disposizioni del suddetto regolamento, con l'obbligo di procedere all'adeguamento dei suddetti sistemi di pretrattamento nei casi in cui siano attuati interventi di ristrutturazione edilizia come definiti al precedente art.3 o comunque nei casi in cui siano attuate trasformazioni fisiche o funzionali comportanti l'incremento nel numero degli abitanti equivalenti.

Ai fini del comma precedente per "zona servita da pubblica fognatura" deve intendersi quella ove la pubblica fognatura sia ubicata a una distanza dal fabbricato non superiore a 50 metri, qualora si raggiungano tali condizioni attraverso pubbliche vie o servitù attivabili. Tale distanza limite (50 metri) sarà aumentata in ragione di 5 metri in più per ogni abitante equivalente servito ulteriore al primo, come definito dall'ultimo comma del presente articolo.

Nelle zone non servite da pubblica fognatura, i titolari degli scarichi di acque reflue sono tenuti ad allontanare i propri scarichi mediante i seguenti sistemi di trattamento che garantiscano il rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dall'allegato 5 al D.Lgs. 152/99 e previo rilascio dell'autorizzazione allo scarico prevista dall'art.2 L.R. 64/2001:

- Per il trattamento di acque reflue provenienti da un agglomerato, come definito dall'art.2 D.Lgs. 152/99, sono ritenuti appropriati, ai sensi del Capo VI del D.P.G.R. 28/R/2003, i trattamenti depurativi elencati alla tabella 1 dell'allegato 2 allo stesso D.P.G.R.
- Per gli insediamenti, installazioni o edifici isolati che scaricano acque reflue domestiche, ai sensi dell'art.27 comma 4 D.Lgs. 152/99 devono essere adottati sistemi di trattamento individuali o altri sistemi pubblici o privati adeguati secondo i criteri di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la tutela delle acque del 4.2.1977.

Per le zone non servite da pubblica fognatura, fermo restando il rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dall'allegato 5 al D.Lgs. 152/99, qualora il dispositivo di pretrattamento sia costituito da una fossa settica questa dovrà avere una capacità utile complessiva minima di 0,50 mc per ogni abitante equivalente, come definito al comma successivo. La fossa settica dovrà essere a tre camere (oppure di tipo Ihmoff) e le acque saponose dovranno essere convogliate in un pozzetto sgrassatore prima dell'immissione nell'ultima camera.

Ai fini del presente articolo, il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:

- un abitante equivalente ogni 35 mq di superficie utile lorda negli edifici di civile abitazione, considerando detta superficie, ai soli fini del presente articolo, quella costituita dalla Superficie utile definita dal D.M. 801/77 e dalla superficie occupata da partizioni interne e pareti d'ambito;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati a uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori;
- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni WC installato per musei, teatri, impianti sportivi e in genere per tutti gli edifici adibiti a uso diverso da quelli in precedenza indicati;

## **ART. 84 – POZZI E CISTERNE**

Chiunque intenda estrarre ed utilizzare per qualsiasi uso, anche con mezzi meccanici, le acque sotterranee, dovrà chiedere il rilascio dell'autorizzazione ai sensi del R.D. 1775/1933 da parte della provincia, funzione attribuitagli dall'art.14 L.R. 91/1998.

La realizzazione delle opere di presa è soggetta a Denuncia di inizio dell'attività ai sensi dell'art.4 comma 1 lettera g bis) della L.R. 52/99.

I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con buona muratura di mattoni pieni murati con malta di cemento, od in calcestruzzo, e rivestiti internamente con uno strato di malta di cemento dello spessore di almeno cm. 2, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale e profonda, dal suolo sottostante o circostante, inoltre il terreno circostante, almeno per una distanza di m. 2 dal bordo esterno del pozzo e della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio dell'altezza di almeno 40 cm. e sovrastante battuto di cemento contenente idonei materiali impermeabilizzanti ed avente una pendenza di almeno il 2% al fine di ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Essi dovranno essere eseguiti lontano da ogni azione o causa di inquinamento del terreno circostante tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera; pertanto devono

distare di almeno m. 25 dai pozzi neri, dalle concimaie, bottini, fossi di scolo e di altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

Solo in casi eccezionali, il Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario, può concedere che una tale distanza sia diminuita.

In ogni caso, l'acqua, prima dell'uso, dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e battereologica.

Se non è accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonché per la lavatura di recipienti destinati a contenere dette sostanze e bevande.

Le cisterne saranno autorizzate solamente ove non sia possibile assicurare in altra maniera la provvista di acqua potabile.

I pozzi dovranno essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura o calcestruzzo, munita di sportelli chiudibili.

Le cisterne debbono avere un ampio pozzetto ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruito in modo da potersi facilmente pulire; dovranno essere munite di speciale dispositivo che consenta la fuoriuscita della prima acqua piovana, tanto la cisterna che i pozzetti dovranno essere convenientemente areati.

La loro capacità deve essere calcolata in rapporto al numero degli abitanti e dei capi di bestiame.

L'attingimento dell'acqua, sia dai pozzi che dalle cisterne potrà farsi esclusivamente attraverso pompe aspiranti.

Nella zona circostante i pozzi e le cisterne, è vietato cospargere il terreno di estesi fosfatici ed antiparassitari in genere.

Per i pozzi tubolari saranno dettate disposizioni di volta in volta dall'Ufficio tecnico e d'igiene.

## **ART. 85 – CONCIMAIE**

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune; per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T. U. delle leggi sanitarie 27/07/1934 n. 1265 e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dal prefetto; esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili e dovranno risultare a distanza non inferiore a m. 25 dalla casa di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via; inoltre non dovranno essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.

Sarà facoltà del Sindaco, dietro parere dell'Ufficiale Sanitario, in casi eccezionali e purché la concimaia sia a valle rispetto alla direzione del movimento della falda acquifera sotterranea e si presenti in condizioni tali da garantire una assoluta impermeabilità, di concedere che la suddetta distanza, venga ridotta, oppure quando sia dimostrato trattarsi di un nuovo tipo di concimaia che per la sua costruzione e per la sua sicurezza del funzionamento offra le maggiori garanzie, dal punto di vista igienico.

La superficie della platea non deve essere inferiore a mq. 4,00 per ogni capo di bestiame normalmente tenuto nella stalla.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

## **ART. 86 – RICOVERI PER GLI ANIMALI**

Non sono ammessi nei centri abitati del Comune salvo che siano esplicitamente consentiti dalle prescrizioni di zona.

E' vietato costruire abitazioni appoggiate ai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero situate al di sopra dei medesimi.

Quando ciò non sia assolutamente possibile, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario ed il Tecnico Comunale, potrà consentire la costruzione di case appoggiate ai muri di detti ricoveri, che però non potranno comunicare direttamente con i locali destinati ad abitazione, né avere apertura nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione a distanza minore di m. 3,00.

E' altresì vietato costruire i solai delle stalle, quando esse formino un solo corpo con la casa di abitazione, mediante strutture in legno.

Qualora fosse consentito adibire i locali esistenti sopra la stalla, ad abitazione purché solo diurna, fra il solaio della stalla ed il pavimento di tale ambiente dovrà essere interposto uno strato di cemento o di altro materiale impermeabile.

In ogni caso i ricoveri per animali ed i loro annessi, dovranno essere posti ad una distanza non inferiore a m. 10,00 dalla pubblica via, né recare molestia alcuna alle abitazioni vicine.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere bene illuminato e ventilato; l'altezza, misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di m. 3,00, la cubatura dovrà essere almeno di mc. 22,00 per ogni capo di bestiame grosso, di almeno di mc. 30,00 per ogni bovina lattifera e di almeno mc. 15 per ogni capo di bestiame minimo e almeno mc. 3,00 per gli animali da cortile.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre wasistass.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie, saranno costruite con materiale impermeabile, le cunette, inoltre, devono finire in apposito pozzetto,

pure a pareti impermeabili, collocati fuori del ricovero.

Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento.

Ove sia possibile gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo lo abbeveramento. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci e arrotondati.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchetta alle porte, tinteggiando le pareti di colore bleu oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi.

Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, ecc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto, né avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo a mezzo porte o finestre, dovranno essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti ed al deposito e alla filtrazione del latte, dotati di acqua potabile, con pavimenti lavabili a balza pure lavabile di altezza non inferiore a m. 2,00, separati dalle stalle e da altre varie, a mezzo di tramezzature in muratura fino al soffitto. Le deiezioni e il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

Tra la stalla ed il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità di fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafoco dello spessore non inferiore a cm. 38, costruito con mattoni e cemento (o in calcestruzzo) e reso impermeabile.

Detto muro dovrà proseguire oltre il manto di copertura per un'altezza non inferiore a m. 1,00.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitare l'aereazione, allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall'Autorità Comunale, e ciò anche per le località e ricoveri nei quali fino all'entrata in vigore del presente regolamento gli animali venivano tenuti senza autorizzazione.

## **ART. 87 – EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**

Gli edifici o parte di essi destinati ad uso albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone, od aventi particolare destinazione, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle leggi o regolamenti e da prescrizioni di pubblica sicurezza.

In particolare:

- a) per gli alberghi valgono le norme al cui regolamento 24 Maggio 1925 n. 1102.
- b) per gli edifici per riunioni o spettacoli pubblici valgono le norme del D.M. 15 Febbraio 1951 n. 16.
- c) per gli impianti sportivi dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione della commissione del Comitato Olimpico Italiano ai sensi del D.L. 02/02/1939 n. 302 convertito in legge 02/06/1939 n. 39.
- d) per la costruzione di mattatoi e macelli si debbono rispettare le disposizioni contenute nel D.L. 03/08/1890 n. 7045 e del D.L. 20/12/1928 n. 3298.
- e) le autorimesse ed i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili, dovranno rispondere alle norme del D.M. 31 luglio 1934 (G.U. n. 228 del 28/09/1934).

Dovrà inoltre curarsi che le autorimesse e le officine risultino attrezzate in modo che i rumori prodotti dai motori, siano essi relativi agli autoveicoli ospitati che al macchinario o dalla attrezzatura relativa alla lavorazione o comunque connessa alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

## **ART- 88 – EDIFICI PER AZIENDE INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLE**

Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole o loro dipendenze, in cui si debbono presumibilmente essere addetti più di cinque operai, l'interessato dovrà darne notizia all'ispettorato del lavoro, competente per territorio, per i provvedimenti di sua competenza, in conformità all'Art. 40 del regolamento d'igiene del lavoro approvato con R.D. 14 Aprile 1927 n. 530.

I progetti relativi, oltre ai requisiti del presente regolamento dovranno corrispondere a quelli del su nominato regolamento d'igiene.

In ogni caso ogni persona dovrà disporre di una cubatura di almeno mc. 10 ed una superficie di almeno mq. 2,00.

I valori relativi alla cubatura ed alla superficie si intendono lordi, cioè senza detrazione dei mobili, macchine, impianti fissi.

Inoltre dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici; comunque dovrà aversi una latrina costituita almeno da vaso e lavandino per ogni venti persone.

Particolare cura dovrà dedicarsi all'organizzazione relativa allo smaltimento dei rifiuti, resi innocui ed inodori, osservando le norme che l'Ufficio Tecnico Comunale e quello d'igiene impartiranno caso per caso.

Dovranno altresì osservarsi le disposizioni del D.P.R. 27 Aprile 1955 n. 547.

Gli edifici da adibirsi all'esercizio di industrie o artigianali non potranno essere costruite che in località all'uopo destinate dal P. di F. e con osservanza delle norme di attuazione relative al tipo di industria o artigianale consentito e previsto.

Resta vietato l'ampliamento di stabilimenti industriali esistenti nelle zone abitate del comune, o la destinazione a stabilimento ed esercizio industriale di edifici ivi esistenti nelle non all'uopo destinate.

E' inoltre facoltà del Sindaco disciplinare l'esercizio di essi con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

## **ART. 89 – DEPOSITI – MAGAZZINI**

I muri avranno intonaci lisci ed imbiancati preferibilmente a calce; quelli di depositi o magazzini di derrate alimentari, fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento dovranno essere verniciati o realizzati con materiale liscio, impermeabile o lavabile.

I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un abbondante e facile lavaggio; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sempre munito di chiusura idraulica.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.

Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco caso per caso per magazzini o laboratori speciali adibiti a lavorazione male odoranti o putrescenti o comunque dannose o moleste.

## **ART. 90 – CASE RURALI**

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate, almeno prevalentemente al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali, le case che pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale, anche se stagionale, come ville, villini, chalets ecc..

Le case rurali, oltre alle altre norme del presente regolamento dovranno corrispondere alle seguenti:

- a) ogni abitazione deve avere un numero di camere da letto tale che ognuna serva a non più di tre persone.
- b) ogni abitazione deve essere fornita di una o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti o delle scorte destinate al consumo familiare.
- c) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione, anche temporanea, per la conservazione e manipolazione dei prodotti agricoli.

Per tali usi, l'edificio colonico deve essere dotato di un apposito locale provvisto di mezzi necessari.

- d) i tetti, i cortili, le aie, le latrine le porte, gli anditi, le scale, i pianerottoli, i corridoi, ed in genere ogni parte che compone l'edificio, devono essere mantenuti in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene, della pulizia. I coloni sono responsabili, rispetto alle Autorità Comunali, circa l'uso dei vani da loro abitati e usati.

Tutti i cittadini e coloni sono tenuti a segnalare le cause di pericolo e gli inconvenienti in genere derivanti dalla inosservanza delle norme sopra descritte.

- e) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di meno 10 mc. per ogni individuo ricoverato, bene asciutti e con aperture che permettano facilmente la rinnovazione dell'area dall'esterno.

E' vietato destinare a ricovero di personale, le tettoie, i porticati, i pagliai ed in genere qualunque locale non protetto dalla pioggia, dall'umidità del suolo e dagli sbalzi della temperatura esterna.

- f) le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale, da una strada percorribile in ogni epoca dell'anno al fine di permettere il normale accesso del medico o della autoambulanza, e di evitare danni fisici agli abitanti delle case a seguito di eventuali incidenti.

- g) ogni podere a casa rurale ove si eserciti l'industria dell'ortaggio, dovrà essere provvisto di apposita vasca costruita in muratura ed in calcestruzzo, rivestita in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, ed alimentata da acqua di buona qualità, che si possa frequentemente rinnovare, per il lavaggio e rinfrescamento dell'ortaggio stesso.

Dovrà altresì essere provvista di una apposita stanza ben pulita ed areata, per il deposito momentaneo, per la cernita e la sistemazione commerciale dei prodotti.

E', in ogni caso, proibito l'innaffiamento dell'ortaggio con acque luride e con materie fecali

- umane.
- h) nelle case coloniche, le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito commestibili, devono essere munite di reti atte ad impedire l'entrata delle mosche.  
Le porte dei locali adibiti ad abitazione, che hanno diretto accesso dall'esterno, dovranno avere la stessa protezione.  
Le stalle, le concimaie, i depositi di materiali di putrefazione, debbono essere dotati di materiali disinfettati nei mesi di aprile e novembre compresi.  
Le raccolte di acqua stagnante che siano a distanza minore di cinquanta metri dalle abitazioni, debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi e il propagarsi di insetti nocivi.
- i) Le pareti della cucina, delle latrine, dei bagni e dei locali in cui si allevano i bachi da seta, debbono essere tinteggiati con latte di calce almeno una volta all'anno, quelle dei rimanenti locali, almeno una volta ogni tre anni.
- l) il Sindaco nell'interesse dell'igiene del suolo dell'abitato, potrà fare eseguire dall'Ufficiale Sanitario, o dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle case di abitazione, ai cortili, alle latrine, ai condotti ed alle fognature private, nonché ai sistemi di approvvigionamento idrico e alle stalle, al fine di constatare la rispondenza alle condizioni e norme contemplate nel presente regolamento.  
Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, potrà far sopprimere quelle cause di insalubrità che si manifestassero nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai ecc., che all'imperfetto funzionamento od alla voluta inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

## **CAPO VI – NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

### **ART. 91 – NORME GENERALI DI BUONA COSTRUZIONE**

Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e modificazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità affinché le opere siano compiute a regola d'arte riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni del R.D.L. 22 novembre 1937 n. 2105.

E' vietato costruire sul ciglio ed al piede di dirupi, su terreno franoso o comunque atti a scoscendere, su terreni su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura. E' tuttavia costruire edifici su appicchi di roccia compatta purché venga lasciata adeguata banchina tra il ciglio del dirupo ed il piede degli edifici.

Per le strutture in cemento armato debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni del R.D. 16/11/1939 N. 2229 relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice od armato.

Nell'impiego di strutture in cemento armato precompresso, dovranno osservarsi le norme approvate dal Capo provvisorio dello Stato con decreto 20/11/1947 n. 1516.

Per gli altri materiali da costruzione, debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero del LL.PP.

Sono vietate le costruzioni permanenti aventi strutture portanti e pareti costituite da travi di legno e tavole, salvo deroghe da richiedere caso per caso al comando provinciale dei VV. del fuoco, in occasione di mostre od esposizioni.

Le condutture e gli impianti elettrici dovranno rispondere alle prescrizioni di sicurezza della Associazione Elettrotecnica Italiana.

Per la costruzione da eseguirsi nelle zone dichiarate sismiche, ai sensi del R.D.L. 22/11/1937 n. 2105, dovranno essere osservate tutte le prescrizioni contenute nella legge stessa.

### **ART. 91 bis – IMPIANTI A FONTI RINNOVABILI, PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI. GENERATORI EOLICI**

- 1 Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, a far data dal 1 gennaio 2009, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione di installare impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica minima di :
  - a. 1 kW per ciascuna unità immobiliare, e per qualunque destinazione d'uso , con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con SUL inferiore a mq 250;
  - b. 2 kW per ciascuna unità immobiliare , e per qualunque destinazione d'uso , con esclusione della destinazione d'uso industriale e artigianale, con SUL compresa tra mq. 250 e mq. 1000;
  - c. 5 kW per ciascun edificio con destinazione d'uso industriale o artigianale con SUL pari o superiore a 100 mq ed inferiore a mq. 1000, nonché per ciascuna unità immobiliare, con destinazione d'uso diversa da quella industriale o artigianale, con SUL superiore a mq. 1000;
  - d. 10 kW per ciascun edificio con destinazione d'uso industriale o artigianale con SUL pari o superiore a mq. 1000.
- 2 Ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di cui al presente comma è consentita, con modalità da stabilirsi di concerto con i competenti uffici comunali, la compartecipazione alla realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili collocati fuori dal lotto di pertinenza, ovvero l'acquisizione di diritti sui medesimi, purché si tratti di impianti comunque

localizzati all'interno del territorio dell'area metropolitana. L'obbligo di cui al comma 1 può dunque essere derogato solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, la impossibilità tecnica di soddisfare in tutto o in parte le indicazioni di cui al comma 1, anche in forza di quanto previsto dal presente comma.

- 3 In caso di realizzazione di nuovi impianti termici su edifici esistenti o di sostituzione totale degli impianti termici esistenti, è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% su base annua del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici ubicati nell'"Insedimento urbano storico" del Regolamento Urbanistico. Tale obbligo può essere derogato, in tutto o in parte, solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, che le superfici esterne del fabbricato idonee alla collocazione di pannelli non possiedono un albedo sufficiente a raggiungere gli obiettivi obbligatori di cui al presente comma, ovvero quando l'intervento sia incompatibile con le disposizioni dei successivi commi 5, 6, e 7.
- 4 Per il collegamento dell'impianto solare alle singole utenze devono essere predisposti cavedi di opportuna sezione o vani che possono contenere la linea di mandata/ritorno dell'acqua calda sanitaria e relativi collegamenti elettrici.
- 5 Negli ambiti compresi nel "Territorio rurale e aperto" e nell'"Insedimento urbano storico" del Regolamento Urbanistico, i pannelli solari termici e/o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate degli edifici debbono essere posizionati in parallelo con la falda di copertura e non impegnare più del 20% della falda stessa ; tali pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o scure non riflettenti, in modo da determinare un impatto visivo assimilabile ai lucernari; non è consentita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti.  
All'interno degli stessi ambiti, nelle aree soggette al vincolo paesaggistico di cui al D. lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", possono essere imposte, nell'ambito degli adempimenti procedurali previsti dal D.lgs stesso, ulteriori limitazioni o prescrizioni.  
Nel caso di edifici con copertura piana, i pannelli solari termici e fotovoltaici e i loro componenti, non sono soggetti a limitazioni dimensionali, e possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, privilegiando comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici individuati ai sensi della Parte Terza del D. lgs. 42/2004 recante il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".
- 6 Per quanto riguarda gli edifici "di interesse culturale" e/o "di interesse culturale limitato all'assetto esterno" individuati dal Regolamento Urbanistico e compresi nel "Territorio rurale e aperto" del Regolamento medesimo, è vietata l'installazione sulle coperture degli edifici stessi di pannelli solari termici e/o fotovoltaici nonché di qualsiasi tipo di generatore eolico.  
Per gli edifici di cui al periodo precedente, nonché per qualsiasi altro edificio sempre compreso nel "Territorio rurale e aperto" del Regolamento Urbanistico, è comunque ammessa, sulle relative aree di pertinenza, l'installazione sia di pannelli solari termici e/o fotovoltaici, a terra o su supporti in legno o in metallo, sia di generatori eolici, sia di impianti di produzione energetica alimentati a biomassa, purché siano complessivamente dimensionati in misura strettamente sufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico dell'avente titolo (per utilizzo residenziale, aziendale o altro) e siano posizionati in modo da non alterare i caratteri architettonici tipici degli edifici "di interesse culturale" e/o "di interesse culturale limitato all'assetto esterno"; gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudicano la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.

- 7 Al di fuori degli ambiti di cui ai precedenti commi 5 e 6, ferma restando la necessità della autorizzazione paesaggistica nei casi previsti dal D. lgs. 42/2004 recante il “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, non è previsto nessun limite alla installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture piane o inclinate, e all’installazione di impianti a terra di potenza inferiore a 20 KW se fotovoltaici, o di sviluppo inferiore a 100 mq. se termici, fatto salvo quanto disposto dal successivo comma 11; gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudicano la reversibilità dell’intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.
- I pannelli installati su coperture inclinate devono avere la stessa inclinazione della copertura; i serbatoi di accumulo possono essere posizionati anche sulle coperture piane o inclinate avendo cura di minimizzare l’impatto con colorazioni coerenti con il colore della copertura, ed escludendo scritte o marchi di fabbrica.
- 8 Con esclusione degli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della Parte Seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, l’installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, e di impianti solari termici o fotovoltaici di superficie non superiore a quella del tetto, aderenti o integrati con questo, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici, è da considerarsi intervento di manutenzione ordinaria, non soggetto alla disciplina della denuncia di inizio attività. Per tali fattispecie è sufficiente la comunicazione al Comune di cui all’articolo 2 del presente regolamento, con la quale l’interessato deve dare atto del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi 5, 6 e 7, e della acquisizione dei preventivi atti di assenso previsti dalla Parte Seconda e/o dalla Parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ove non espressamente esclusi ai sensi del primo capoverso del presente comma.
- 9 La conformità dell’opera alle prescrizioni del presente articolo deve essere esplicitamente attestata dall’installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalle vigenti leggi in materia di sicurezza degli impianti.
- 10 In sede di certificazione di abitabilità/agibilità degli edifici, dovrà essere espressamente attestata la sussistenza degli impianti di cui ai commi precedenti e la loro idoneità ad assicurare il fabbisogno energetico prescritto.
- 11 Per la realizzazione di campi fotovoltaici con produzione energetica non legata al fabbisogno dell’avente titolo (per utilizzo residenziale, aziendale o altro), e pertanto da intendersi come attività produttive a tutti gli effetti, si fa diretto rinvio alle previsioni (generali e/o di dettaglio) contenute nel vigente strumento urbanistico; per tali impianti le disposizioni di cui al presente articolo si applicano solo per quanto non in contrasto con tali previsioni.
- 12 Si intende automaticamente recepita ogni ulteriore semplificazione procedurale disposta da norme statali o regionali emanate successivamente all’approvazione delle presenti disposizioni regolamentari.

## **ART. 92 – MATERIALI VECCHI**

Nelle costruzioni di nuovi edifici, nel riattamento di quelle esistenti e nei rinterri, non si possono impiegare materiali provenienti da demolizione di vecchi pavimenti e vecchi muri salnitri, come pure terra proveniente da luoghi malsani ed in genere materiali igroscopici e non ben puliti.

## **ART. 93 – FONDAZIONI**

Quando sia possibile, le fondazioni debbono poggiare su roccia viva e compatta opportunamente ridotta a piani orizzontali denudata dal cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza, nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreno di eterogenea struttura, si debbono adottare quei mezzi atti a garantire un solido appoggio delle fondazioni, oppure queste saranno costituite da una platea generale di calcestruzzo cementizio.

Le fondazioni saranno preferibilmente formate da calcestruzzo cementizio e saranno separate dalle murature soprastanti mediante strati impermeabili di asfalto o di isolanti in genere, per impedire l'ascesa dell'umidità.

## **ART. 94 – MURATURE**

I muri esterni di edifici di nuova costruzione o riattati dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere le persone dalle variazioni esterne della temperatura e dell'umidità.

Tale spessore al grezzo non dovrà mai essere inferiore a cm. 26 se in muratura di mattoni o di calcestruzzo, e a cm. 38 se di pietrame.

Per le latrine, i bagni, i corridoi e per i locali che in genere non sono abitati neppure temporaneamente, potranno ammettersi spessori minori, purché siano impiegati materiali che assicurino caratteristiche non inferiori agli spessori di cui sopra.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole dell'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, tenendo comunque presente che nella loro formazione dovrà sempre usarsi malta cementizia od idraulica.

Nelle strutture di pietrame è vietato l'uso di ciottoli di forma rotonda se non convenientemente spaccati; inoltre ad interasse non superiore a m. 1,00 dovrà essere eseguito un doppio ricorso di mattoni pieni dello spessore non inferiore a cm. 12 cadauno, di larghezza pari a quella del muro, oppure, sempre della stessa lunghezza del muro, una fascia di calcestruzzo cementizio dello spessore non inferiore a cm. 20.

Nello stabilire il numero dello spessore dei muri portanti, si deve tener conto nei calcoli della azione del vento, come pure si dovrà garantire che il carico unitario su di essi insistente mantenga il giusto rapporto con il carico di rottura del materiale più debole impiegato.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove le spinte non siano eliminate mediante robuste catene.

In tutti gli edifici, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un telaio di cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti (cordolo di collegamento).

Tali cordoli devono essere estesi a tutta la larghezza del muro su cui poggiano ed avere una altezza minima di cm. 20 anche se il solaio ha spessore minore, la loro armatura longitudinale deve essere costituita da due tondini inferiori e da due superiori di diametro inferiore a mm. 14 se di ferro omogeneo ed a mm. 12 se di ferro ad altro limite elastico, uniti da staffe trasversali costituiti da tondini di diametro non inferiore a mm. 6 poste ad interasse non inferiore a cm. 25.

## **ART. 95 – INTONACI**

Tutte le pareti dei locali interni, che non siano rivestiti di materiali idonei e consentiti, dovranno essere intonacate.

Qualora vi sia tracce di umidità, si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri

perfettamente asciutti, impiegando, se del caso, materiali idrofughi idonei.

Tutti gli appartamenti ad uso di abitazione, sia civile che rurale, dovranno essere completamente tinteggiati, compresi gli infissi interni, ad ogni cambiamento di inquilino od in seguito al verificarsi di malattie infette.

#### **ART. 96 – RIFINITURE INTERNE**

Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate, per l'abbellimento degli ambienti, non devono contenere le sostanze nocive vietate dal R.D.L. 7 gennaio 1923 n. 76.

#### **ART. 97 – PAVIMENTI**

Tutti i locali comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati.

I pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero a parassiti.

Nelle case rurali, sono consentiti solamente pavimentazioni in laterizio pressato o in marmette di graniglia o gres od altri ritenuti idonei dall'Ufficio Sanitario.

#### **ART. 98 – SOLAI E BALCONI**

I solai dovranno sempre comprendere una struttura portante.

I solai del tipo in cemento armato o del tipo misto in laterizio e cemento armato, debbono essere resi solidali con le murature a mezzo del cordolo di cui all'Art. 94. Le travi in ferro dei solai a voltine o a tavelle, dovranno poggiare sul suddetto cordolo per almeno 2/3 dello spessore del muro.

Nei corpi di fabbrica multipli, le eventuali travi in ferro debbono essere almeno ogni m. 2,50 rese solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio.

I piani in aggetto dei balconi dovranno essere di pietra o di cemento armato con travi di ferro i lastroni dei balconi, sporgenti oltre cm. 20 dovranno essere sostenuti da solidi medaglioni di ferro o di pietra o di cemento armato.

I solai ad uso di abitazione dovranno essere calcolati per sopportare un carico utile accidentale mobile non inferiore a 250 Kg/mq., mentre le terrazze e le solette a sbalzo (quando siano praticabili) per un carico non inferiore a 350 Kg/mq.

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale.

Tali prescrizioni valgono anche per il caso di restauri di balconi esistenti.

#### **ART. 99 – COPERTURE**

La copertura degli edifici potranno essere a tetto o terrazza .

Il manto delle coperture a tetto potrà essere eseguito con tegole o curve di cotto, con lastre di ardesia naturale od artificiale, od anche altri materiali purché accettati dalla Commissione Edilizia.

In particolari casi, il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto.

La struttura portante potrà essere in legno od in ferro, ma sarà preferibile, ai fini della difesa antincendio, la struttura mista con laterizio o cemento armato.

I tetti potranno essere costruiti a perfetta tenuta di acqua, nonché in modo da garantire che

l'umidità non passi nei locali sottostanti.

In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabile ed avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Tanto nelle coperture a tetto che a terrazza, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, ed un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tali bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

Nei locali abitabili, sotto terrazza o sotto tetto, dovrà essere costruita una intercapedine, che può essere anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza del terrazzo; essa dovrà essere ventilata e non essere inferiore a cm. 20 di altezza realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

E' consentito costituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni, dello spessore di cm. 60.

E' comunque vietato l'impiego di materiali inquinanti od eccessivamente igroscopici.

I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, debbono essere realizzati in maniera tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

Nei centri abitati, la pendenza del tetto non potrà essere superiore al 40%

I tetti in legno, se di lunghezza superiore a m. 30, devono essere attraversati, possibilmente verso la mezzera, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) della spessore di almeno cm. 38, di profondità pari a quella dell'edificio e di altezza non inferiore a cm. 50 oltre il manto della copertura; gli eventuali vani praticabili posti nel sotto tetto saranno separati da tramezzi in muratura; i vani di comunicazione saranno muniti di serramenti incombustibili difficilmente disgregabili.

Gli abbaini dovranno distare almeno m. 3 dai suddetti muri tagliafuoco.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

E' assolutamente vietato l'uso di paglia, legno od altri materiali infiammabili per la copertura del tetto.

Per le opere di straordinaria manutenzione alle coperture degli edifici esistenti, inclusi negli elenchi di cui alla L.R. 59/80 e negli elenchi allegati alla Variante Generale del P.R.G. adottato, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:

- Per il consolidamento della parte strutturale, dovrà essere realizzato un cordolo in cemento armato di rigiro, all'interno della muratura e mediante scapitozza tura della stessa;
- Per l'orditura principale e secondaria dovrà essere impiegato il legno, la gronda dovrà essere del tipo "alla Fiorentina" con uno sbalzo massimo di cm. 50, i pluviali in rame;
- Per il manto di copertura dovranno essere reimpiegati gli elementi esistenti, in caso di sostituzione dovrà essere utilizzato materiale vecchio o invecchiato.

## **ART. 100 – ISOLAMENTO ACUSTICO**

L'isolamento acustico dei locali, pur non essendo obbligatorio l'uso dei materiali speciali, deve essere curato dai costruttori con idonei accorgimenti tecnici e materiali opportuni.

## **ART. 101 – ASCENSORI E MONTACARICHI**

Le norme per la costruzione, l'installazione, la manutenzione e l'esercizio degli ascensori e dei montacarichi sono regolate dal D.L. 31/08/1945 n. 600 modificato dal D.L.C.P.S. 30/06/1947 n. 627.

Per l'installazione di ascensori e montacarichi si deve chiedere la licenza al prefetto con apposita domanda in carta legale, corredata dal progetto, relazione e calcoli relativi a dispositivi di sicurezza (legge 24/12/1942 n. 1415).

## **CAPO VII – ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI**

### **ART. 102 – CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE – RECINZIONE DEI CANTIERI**

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, sia nuove costruzioni, riforme o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o cose, ed ad attenuare quanto più è possibile gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con un assito, stecato od altro tipo di recinzione di aspetto decoroso.

L'assito dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori, ed essere solido e decente, alto non meno di m. 3 e formato da tavole dello spessore di almeno cm. 2, discoste una dall'altra non più di cm. 4.

I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serratura; inoltre dovranno essere tenuti chiusi, durante le ore di sospensione dal lavoro.

Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione o di demolizione dovranno essere posti nell'interno del recinto.

Quando l'assito può recare disturbo al transito ed alla circolazione sulla pubblica via, il costruttore potrà essere dispensato dall'esecuzione dell'assito, ma in questo caso dovrà eseguire i ponti a sbalzo, detti alla genovese, provvedendo convenientemente alla sicurezza dei passanti.

In particolari circostanze, il Sindaco potrà prescrivere l'osservanza di determinate norme a tutela dell'incolumità pubblica e della libertà di transito.

Alle disposizioni precedenti potrà derogarsi quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata, di tinteggiatura dei prospetti, di ripulitura dei detti. In tali casi, dovranno tuttavia collocarsi due o più segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Quando le opere di chiusura importano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione del Sindaco presentando una domanda contenente, fra l'altro l'indicazione:

- a) del suolo pubblico che si richiede di recingere;
- b) dell'altezza cella recinzione;
- c) del periodo di validità dell'autorizzazione;

Occorrendo, la domanda dovrà essere corredata dai disegni indicanti la località e l'estensione dell'occupazione stessa.

A termine dei lavori, devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore dei lavori, tutte le opere stradali, igieniche e quant'altro di uso pubblico fosse stato interessato dalla costruzione stessa e, quando il proprietario ritenga necessario, nel proprio interesse di procedere allo stato di consistenza delle opere suddette, questo potrà essere fatto in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, purché richiesto prima di porre mano ai lavori.

### **ART . 103 – SEGNALAZIONI DEI CANTIERI**

Le recinzioni devono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una lunghezza di m. 2 da questi.

In ogni angolo dovrà inoltre essere posta una lanterna a vetri colorati da mantenere accesa, a cura e spese del proprietario, dal cadere del giorno al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

Tali lanterne dovranno avere le dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da rendere

facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate da ogni parte di accesso e di percorrenza.

Avranno inoltre luce di colore rosso se il transito è interrotto, altrimenti di colore verde.

#### **ART. 104 – PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

I ponti di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali.

Per i ponti ordinari si osserveranno le norme seguenti:

Le abetelle (piantane), quando siano di altezza superiore a m. 8, saranno composte di legni accoppiati per tutta la loro lunghezza, e fino a un metro almeno sopra l'ultimo ponte di lavoro.

Per i collegamenti dei legnami si devono impiegare le fasciature di ferro chiodato, od altro sistema equipollente, esclusi le funi di canapa o di altra fibra, in modo analogo debbono pure essere assicurati i beccatelli, per il cui collegamento ai travi, ai quali aderiscono, non può essere usata la semplice chiodatura.

Le impalcature saranno formate con tavole dello spessore di almeno mm. 35, debitamente assicurate ai sottostanti travicelli. Speciale riguardo deve usarsi nelle impalcature dei ponti a sbalzo o di quelli che sono sostenuti da antenne non racchiuse, verso lo spazio pubblico, da assiti, in modo che la viabilità cittadina sia garantita da qualsiasi pericolo, danno o molestia.

Ogni impalcatura sopra cui si compiono i lavori, deve avere un sottoponte ad una distanza non maggiore di m. 2,50. Tale distanza nell'interno dei locali potrà essere aumentata fino a m. 4, quando il sottoponte sia costituito da una impalcatura completa di sufficiente resistenza.

I ponti e le rampe devono essere muniti di parapetti composti di almeno due robusti correnti, dei quali l'inferiore deve essere costituito da una tavola poggiata sulla impalcatura.

I montanti delle impalcature costruiti su pubbliche aree, fra i quali è mantenuto il traffico pedonale potranno essere non recinti purché essi siano costituiti da strutture tubolari o simili con assoluta esclusione delle strutture in legno.

I ponti non potranno essere tolti se le finestre e i balconi dell'edificio non siano già stati muniti di parapetto.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere munite di stuoie o graticci di giunchi, od altrimenti chiuse un guisa da evitare la caduta di oggetti o materiali sulla strada.

Analoghe norme e cautele devono esserci anche quando le impalcature siano costruite da strutture in ferro tubolare o simili.

I costruttori ed esecutori di qualsiasi opera, hanno obbligo, per tutto quanto si riferisce alla esecuzione delle opere stesse, di usare tutte le provvidenze ed i migliori sistemi suggeriti dalla scienza e dalla pratica per evitare qualunque causa di danno alle persone addette al lavoro e ad ogni altra persona e così alle cose in genere.

Il Sindaco potrà prescrivere tutte le opere che riterrà a tal riguardo necessarie ed opportune.

Nelle prove di resistenza delle impalcature ed in genere di tutte le parti che costituiscono l'apparato eretto per la costruzione di edifici, si dovranno adottare tutte le cautele che valgono ad allontanare ogni pericolo per le persone. Per le impalcature in cemento armato non si potranno eseguire prove se non sia preventivamente provveduto ad una armatura di presidio. In ogni caso si dovranno prendere precauzioni atte a prevenire le conseguenze di eventuali rovine delle parti che si provano.

#### **ART. 105 – DEMOLIZIONI – SCAVI – MATERIALI DI RESULTA**

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

Si dovrà evitare in sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia annaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno degli edifici o dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, saranno ammucchiati in cortili o dentro steccati, quando non siano versati direttamente dai canali nei mezzi di trasporto.

Rimane comunque vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico fuori della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici e tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a totali sue spese.

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

Le pareti degli scavi saranno pertanto assicurate adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

Le pareti degli scavi saranno pertanto assicurate con puntelli, sbadacchiatura, rivestimenti complessi o parziali o con qualsiasi altro mezzo suggerito dall'arte. In loro mancanza le pareti avranno una adeguata inclinazione in relazione alla natura del terreno ed alla profondità di scavo.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente con appositi mezzi agli scarichi pubblici che saranno fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

Negli scarichi pubblici dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno dell'acqua.

#### **ART. 106 – NETTEZZA DELLE STRADE**

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc., deve provvedere che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve provvedere immediatamente alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

#### **ART. 107 – FONTANE E FONTANELLE**

Nessuno può servirsi per l'esecuzione di opere edilizie dell'acqua defluente dalle fontane e fontanelle pubbliche, salva esplicita autorizzazione della Autorità Comunale.

#### **ART. 108 – PREVENZIONE DAGLI INFORTUNI**

Per quanto concerne l'adozione da parte del costruttore delle prescrizioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, oltre a quanto già prescritto nel precedente regolamento, valgono le prescrizioni del R.D. 14/04/1927 n. 530 e del D.P.R. 27/04/1955 n. 547 e del D.P.R. 07/01/1956 n. 164 concernenti le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti eventualmente vigenti all'epoca dell'esecuzione dei lavori.

## **CAPO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 109 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo l'approvazione di cui all'Art. 36 della legge 17/08/1942 n. 1150, a decorrenza dal trentesimo giorno della pubblicazione all'albo comunale stabilita dall'Art. 62 del T.U. della legge comunale e provinciale del 03/03/1934 n. 333 e s.m.

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane abrogato il precedente regolamento edilizio, nonché le norme e disposizioni comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

### **ART. 110 – MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO ED AL P. DI F.**

L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare in tutto o in parte il presente regolamento, nonché il P. di F.

Le modifiche apportate debbono essere approvate seguendo lo stesso procedimento formale seguito per l'approvazione dello strumento urbanistico che si intende modificare.

### **ART. 111 – OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI COMUNALI**

Oltre le norme contenute nel presente regolamento, dovranno osservarsi tutte le norme contenute in altri regolamenti comunali, ad eccezione di quelle che sono contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

In particolare si richiamano i regolamenti di Igiene, Fognatura, Acquedotto, Polizia Urbane e Rurale.

### **ART. 112 – RIDUZIONE DI OPERE IN CONFORMITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento, le opere di cui in appresso dovranno essere rese conformi alle prescrizioni di cui agli articoli a fianco riportati, rimuovendole e sostituendole, modificandole o completandole secondo i casi:

- a) insegne e mostre dipinte sui muri o cartelli di lamiera (Art. 68).
- b) muri di cinta e loro copertura (Art. 58).
- c) edifici privati di intonaco e tinteggiatura (Art. 62).
- d) edifici aventi la copertura priva di canale di gronda (Art. 81)
- e) balconi in legno (Art. 98).
- f) tende aggettanti sullo spazio pubblico (Art. 49).
- g) vetrate e persiane girevoli verso l'esterno ad una altezza inferiore a m. 4,50 se la strada è priva di marciapiede e di m. 2,80 se esistente (Art. 49).
- h) imposte delle porte e delle botteghe a piano terreno che si aprano all'esterno verso il suolo pubblico (Art. 49).
- i) finestre o lucernari di sotterranei, prive di protezione (Art. 63)
- l) stalle non tinteggiate in colore bleu oltremare (Art. 86).

m) intercapedini della larghezza inferiore a m. 3,00 (Art. 54).

n) pozzi, fosse biologiche, bacini chiarificatori (Art. 81).

Le opere di cui alle lettere a), e), f), g), h), n ), dovranno essere approvate dal Sindaco, seguendo la medesima procedura prevista per la richiesta di nuove opere:

Qualora i lavori di riduzione delle opere in conformità del presente regolamento non siano ultimate entro un anno dalla data della sua entrata in vigore, sarà applicata a carico di chi aveva l'obbligo di eseguirli, la penalità di cui all'Art. 22 lettera c), salvo che prima dello scadere del termine sia stata richiesta ed ottenuta una proroga dal Sindaco, che la potrà concedere a suo giudizio, sentito il parere della Commissione Edilizia.

### **ART. 113 – OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

Le opere che alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono state regolarmente autorizzate, ed alle quali sia già stata rilasciata licenza, anche se non ancora iniziate, potranno essere eseguite in conformità della licenza ottenuta.

Qualora, trattandosi di opere di cui al n. 2 dell'Art. 2, l'opera non venga ultimata entro il periodo di validità della licenza, la medesima sarà rinnovata se i lavori sono stati già iniziati; in caso diverso, il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà autorizzare il proseguimento dei lavori secondo il progetto di cui alla licenza scaduta, oppure, a seconda dei casi, richiedere che la parte ancora da eseguire sia modificata, ridotta o anche soppressa, in modo da rendere l'opera nel suo insieme il più possibile conforme al presente regolamento.

I piani di lottizzazione già approvati. se risultano in contrasto con le prescrizioni del presente regolamento, indipendentemente dall'eventuale termine riportato nell'autorizzazione, avranno una validità limitata ad un periodo di cinque anni a partire dalla di entrata in vigore del presente regolamento.

Qualora entro il termine suddetto, siano state eseguite tutte le strade, i servizi e le altre opere previste nella lottizzazione, ed il titolare della licenza abbia ottemperato a tutti gli obblighi assunti nella convenzione stipulata con il Comune, la vendita dei lotti e le relative costruzioni potranno essere realizzate secondo le norme previste dal piano di lottizzazione, anche dopo il suddetto termine di cinque anni.

### **ART. 114 – DOMANDE DI AUTORIZZAZIONI PRESENTATE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Le domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali alla suddetta data non sia stata rilasciata la licenza, saranno esaminate in base al presente regolamento e pertanto gli interessi dovranno modificare i relativi progetti, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

### **ART. 115 – AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI DI EDIFICI ESISTENTI**

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti saranno autorizzati alle seguenti condizioni:

- a) che l'edificio da ampliare o sopraelevare non sia malsano o fatiscente o soggetto a demolizione per l'attuazione del P. di F. o per il successivo Art. 117.
- b) che le opere da eseguire e le unità immobiliari in ampliamento e sopraelevazione siano perfettamente conformi al presente regolamento.

- c) che l'edificio ampliato e sopraelevato sia nel suo insieme conforme alle norme del presente regolamento e del P. di F.

#### **ART. 116 – MANUTENZIONE – RIPARAZIONE – TRASFORMAZIONE – RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ESISTENTI**

Negli edifici esistenti che non rispondono alle norme del presente regolamento, o che pur rispondendovi sono malsani o fatiscenti, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione, anche se sostanziale che non adeguino gli edifici stessi alle norme del presente regolamento; sono esclusi da tale divieto gli edifici di importanza artistica, storica od archeologica, purché i lavori siano autorizzati dalla competente Sovrintendenza ai Monumenti.

La ricostruzione di edifici per qualsiasi causa demoliti o distrutti, sia essa parziale o totale, anche se volontaria, dovrà essere eseguita in piena conformità del presente regolamento.

#### **ART. 117 – EDIFICI ED UNITA' IMMOBILIARI DICHIARATI ANTIGIENICI**

Nel caso di edifici dichiarati antigienici dall'ufficiale sanitario, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla sua demolizione, assegnando un congruo termine.

Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, per cause dipendenti dalla sua volontà, il Sindaco ha facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure di fare eseguire d'ufficio i lavori di demolizione.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, ma facenti parte di un edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme; il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario i lavori che egli deve eseguire al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, compatibilmente alla stato esistente ed all'edificio al quale appartiene, assegnando un congruo termine.

#### **ART. 118 – NUOVI EDIFICI IN RAPPORTO AD ALTRI PREESISTENTI**

Quando in applicazione del presente regolamento o del P. di F., i costruendi edifici debbono essere distanziati dai confini laterali o tergalì; se a seguito di licenze concesse precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento, gli edifici confinanti sono stati costruiti sul confine, il nuovo edificio potrà essere costruito in appoggio a quelli già esistenti, in modo però che il nuovo edificio ed il preesistente non presentino pareti cieche sul confine.

Analogamente, per i nuovi edifici che per il regolamento o P. di F. dovrebbero essere realizzati in arretramento dal filo stradale, ma che debbono sorgere lungo strade esistenti sulle quali si è già costituito un determinato carattere edilizio, potrà essere consentito l'allineamento con gli edifici già esistenti .

#### **ART. 119 – REVOCA DI CONCESSIONI SU SUOLO O SPAZIO PUBBLICO**

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il

Sindaco potrà rivedere le autorizzazione precedentemente concesse su suolo o spazio pubblico, ed ordinarne la revoca, quando risultino in contrasto con le norme del presente regolamento, ad eccezione dei balconi e terrazzi, che restano esclusi dalla revoca.

### **ART. 120 – VALORE DI ESPROPRIO**

Nel caso che uno o più immobili, conseguentemente all'entrata in vigore del presente regolamento o del P. di F. siano soggetti a demolizione, sia parziale che totale, per il calcolo del loro valore, ai fini dell'esproprio, sarà fatto riferimento alle condizioni dell'edificio alla data di entrata in vigore dello strumento urbanistico dal quale ne deriva l'esproprio e la demolizione.

Pertanto tutte le migliorie, gli ornamenti, i restauri, gli ampliamenti o sopraelevazioni, eseguite dopo l'entrata in vigore del suddetto strumento urbanistico, anche se debitamente autorizzati con regolare licenza di costruzione, non vengano valutati, salvo le spese di riparazione o di manutenzione ordinaria.

### **ART. 121 – APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Qualora l'amministrazione comunale, dopo aver adottato il P.R.G. del territorio comunale, ne sia pervenuta all'approvazione, la dizione: "Programma di Fabbricazione (P. di F.)" riportata negli articoli del presente regolamento, sarà automaticamente sostituita con la dizione: "Piano Regolatore Generale".

Tutte le norme del presente regolamento rimarranno in vigore, ad eccezione di quelle dell'Art. 61, che siano eventualmente modificate dalle norme di attuazione del P.R.G. approvato.