

COMUNE DI

**SANTO STEFANO  
DI CADORE**

**P.R.G.**

**2010**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Testo aggiornato con la variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 (IN VIGORE DAL 6.11.2010).

# **1 – DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO 1° NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

### **Art. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITÀ' DEL REGOLAMENTO.**

Il Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia e urbanistica relativi a nuovi edifici o ad edifici esistenti o che attengano opere, diverse da quelle edilizie, modificative dell'aspetto fisico del territorio e del paesaggio del Comune, secondo le disposizioni della vigente legislazione.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con Leggi Statali e Regionali e atti avente forza di Legge.

Le norme del presente Regolamento prevalgono, in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

### **Art. 2 – RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE E DI REGOLAMENTO.**

Sulla disciplina dell'attività edilizia e di trasformazione urbanistica del territorio comunale, si richiamano in particolare, oltre alle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, le Leggi Generali o Speciali della Repubblica Italiana e le Leggi della Regione Veneto.

Nel testo delle norme di attuazione del P.R.G. e nel testo del Regolamento Edilizio sono generalmente escluse citazioni di leggi o fonti normative primarie, anche se resta inteso che l'attività urbanistica ed edilizia si attua con l'osservanza delle leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto, le disposizioni vigenti e ogni altro provvedimento emanato successivamente all'adozione delle presenti norme. In particolare il presente testo dovrà tenere conto del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni.

## **CAPO 2° AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

### **Art. 3.1 INTERVENTI LIBERI (Art. 6 - DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380).**

Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel [Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni](#), i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) le opere, i consolidamenti, gli adeguamenti ed i ripristini, ordinati dal Sindaco o dal Responsabile in materia di sanità ed igiene, edilizia e polizia locale, al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano la pubblica incolumità, l'ordine o la sicurezza dei cittadini;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave e torbiere;
- f) gli interventi comportanti l'occupazione precaria e temporanea del suolo;
- g) l'installazione provvisoria di attrezzature da cantiere (box, gru, ponteggi, tettoie, protezioni, ecc.) necessarie per l'esecuzione di opere edilizie regolari, da smantellare alla fine dei lavori;
- h) le tettoie per la legna, così come indicate all'art. 34.1 delle N.T.A., fino alla superficie coperta massima di mq. 8,00, pianta massima di m. 2,00 x 4,00, altezza minima utile m. 2,20, altezza massima utile m. 2,70 e sporto laterale massimo, per ogni lato della tettoia, m. 0,20.
- i) opere di scavo e reinterro dirette all'esecuzione di interventi di manutenzione di condotte sotterranee lungo la viabilità esistente, nonché tutte le opere per il raccordo degli utenti alle reti dei servizi esistenti di gas, energia elettrica, telecomunicazioni, acquedotto e fognatura, ivi comprese le relative opere di scavo, posa delle condutture e reinterro;
- j) installazione di serbatoi interrati per G.P.L. aventi capacità complessiva non superiore a mc. 13, compresi gli allacciamenti e le altre opere connesse (art. 17 del Decreto Legislativo 22 febbraio 2006 n. 128);
- k) installazione di impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda di copertura, senza serbatoi di accumulo esterni o altri componenti, che non modifichino la sagoma degli edifici stessi e a condizione che la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto (art. 11 comma 3 del Decreto Legislativo 30 maggio 2008 n. 115);
- l) collocazione di elementi di arredo urbano che non comportino la creazione di volumetria urbanistica;
- m) collocamento, modifica, sostituzione o rimozione di targhe o insegne di esercizio relative ad attività produttive, commerciali, ricettive, professionali, fino a un massimo di mq. 5 di superficie.

*(lettera h) aggiunta con variante urbanistica n. 13 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 9.10.2008 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 28.11.2008)*

*(lettere i), j), k), l) e m) aggiunte con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

### **Art. 3.2 - INTERVENTI SUBORDINATI A PERMESSO DI COSTRUIRE (Art. 10 - DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380)**

Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale connessa all'esecuzione di interventi o opere è subordinata a permesso di costruire.

Chiunque intenda realizzare nuove costruzioni edilizie, ampliare, modificare o ristrutturare quelle esistenti, oppure mutare la destinazione d'uso con un maggiore carico urbanistico, deve chiedere al Comune il rilascio permesso di costruire.

Rispondono a queste ipotesi i seguenti interventi:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Il permesso di costruire deve essere richiesto anche per le varianti da apportare alle opere sopra elencate che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, alterano la sagoma dell'edificio e violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

Nel caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire, si applicano le sanzioni previste dalla Legge.

### **Art. 3.3 - INTERVENTI SUBORDINATI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (artt. 22 e 23 - DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380)**

Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 3.1 e all'articolo 3.2.

Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 3.2, lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni planovolumetriche.

Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.

Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al [Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni](#).

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 44 del [D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni](#).

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitario.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. I lavori non ultimati entro tale termine sono realizzati previa nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

Qualora l'intervento oggetto di denuncia di inizio attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato di almeno trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento, e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. [Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate, ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'art. 37 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 \(€ 516,00\).](#)

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 4 - OPERE ESEGUITE DAL COMUNE.**

Per le opere pubbliche eseguite dal Comune, l'approvazione dell'intervento da parte del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, sostituisce il permesso di costruire.

Sono fatte salve, comunque, le procedure previste all'art. 14 e 20 (comma 10) del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380.

## **Art. 5 - OPERE ESEGUITE DALLO STATO O DALLA REGIONE .**

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

Per gli immobili di proprietà dello Stato sono rilasciate concessioni o autorizzazioni edilizie a coloro che siano muniti di idoneo titolo di godimento del bene rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione statale.

Per le opere pubbliche della Regione o di Enti o Aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere del Comune interessato, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce il permesso di costruire altrimenti richiesto.

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

Nel caso di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione su opere pubbliche, l'approvazione da parte degli enti di cui al presente comma, sostituisce il permesso di costruire altrimenti richiesto.

## **Art. 6 - DOMANDE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE – GIUDIZIO PRELIMINARE**

Le domande per il rilascio del permesso di costruire per eseguire le opere citate nei precedenti articoli, bollate ai termini di Legge, redatte su modelli a stampa eventualmente rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termini di Legge, debbono essere indirizzate al Comune con allegati i disegni, normalmente in TRE copie, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 7, e con ogni altra documentazione richiesta.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risultasse incompleta, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ogni caso richiedere un numero maggiore di copie dei grafici ovvero qualsiasi altra documentazione integrativa che risultasse necessaria per verificare compiutamente la compatibilità dell'intervento richiesto.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area o dall'avente titolo e dal Progettista. Nella domanda devono essere indicate le generalità ed il domicilio dei firmatari.

I nominativi del Direttore e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori, secondo il disposto del successivo Articolo 17 del presente Regolamento.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile dell'Ufficio Tecnico mediante specifica lettera dei soggetti che subentrano.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritto dal Richiedente, dal Proprietario dell'area e dal Progettista, inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo l'Ufficio Tecnico, la Commissione Edilizia o il Comune.

## Art. 7 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.

Le istanze relative ai titoli abilitativi edilizi ovvero dirette ad ottenere qualsiasi altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, da presentare su eventuale modulistica in uso presso l'Amministrazione Comunale, devono essere sottoscritte dagli interessati, ed indicare in particolare le generalità, la residenza/sede ed il codice fiscale del richiedente e del progettista, nonché del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice (qualora previsto dalla vigente normativa in materia).

Le citate istanze devono inoltre essere corredate da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dagli strumenti urbanistici, nonché quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti prescritti dalla vigente normativa avente incidenza sull'attività edilizia.

Solamente gli eventuali elaborati progettuali relativi ad interventi non soggetti a titolo abilitativo possono non essere redatti da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

I titoli abilitativi edilizi presuppongono che gli elaborati tecnici e la documentazione allegati all'istanza siano corrispondenti al vero.

Gli elaborati tecnici che devono essere allegati alle diverse istanze, presentati come indicato nella citata modulistica ed in relazione allo specifico intervento, devono riportare in ciascuna tavola l'oggetto dell'intervento, il titolo dell'elaborato (di cui ai successivi punti del presente articolo), le generalità del richiedente, le generalità nonché la firma e il timbro professionale del progettista.

Descrizione degli elaborati tecnici e dei documenti che, di norma, devono contenere i progetti:

- a) Estratto catastale: si tratta dell'estratto di mappa catastale, della visura catastale ed eventualmente del certificato storico catastale, ove richiesto dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale: tali documenti devono contenere gli elementi necessari ad identificare le particelle oggetto dell'intervento e la relativa superficie e proprietà;
- b) Planimetria dello stato di fatto, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve essere, rilevata topograficamente, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, riferite a capisaldi, atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico prima della sistemazione delle aree, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, all'esatta individuazione del collegamento alla strada pubblica, agli spazi per il parcheggio e per la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le relative alberature di pregio, alle pavimentazioni ed alla recinzione. La stessa dovrà contenere l'indicazione dei fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, degli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, la larghezza delle strade prospettanti il lotto.
- c) Documentazione fotografica dello stato di fatto: deve essere a colori, in formato minimo 10x15 e corredata da una planimetria con evidenziati i punti e i coni delle riprese fotografiche estese anche all'intorno. Saranno documentati, in particolare, gli elementi sui quali è previsto l'intervento, oltre al contesto nel quale s'inserisce lo stesso. Qualora sia richiesta l'analisi storica, la documentazione fotografica dovrà essere estesa anche agli interni maggiormente significativi.
- d) Rilievo dei fabbricati esistenti: riguarda i fabbricati interessati dagli interventi; deve essere eseguito di norma in scala non inferiore a 1:100. Il rilievo comprende i disegni quotati di piante, sezioni significative e prospetti contenenti le medesime indicazioni tecnico-grafiche prescritte per i disegni di progetto. Per gli interventi più significativi, e comunque per edifici costituenti agglomerati e complessi edilizi, sarà necessario, limitatamente ai prospetti, il rilievo del contesto circostante.
- e) Planimetria generale di progetto, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve essere, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, riferite ai medesimi capisaldi di quella

relativa allo stato di fatto, atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico dopo la sistemazione delle aree, con particolare riferimento alla rappresentazione del fabbricato a livello del terreno, agli accessi pedonali e carrabili, all'esatta individuazione del collegamento alla strada pubblica, agli spazi per il parcheggio e per la manovra dei veicoli, alle aree a verde con le eventuali alberature, alle pavimentazioni e alla recinzione, con indicazione inoltre delle distanze dai confini di proprietà o dai limiti di zona, dalle strade o dai fabbricati.

- f) Planimetria dei servizi a rete, in scala di norma non inferiore a 1:200: deve indicare il tracciato e le caratteristiche tecniche di tutte le reti tecnologiche esistenti ed in progetto (fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, reti tecnologiche, ecc.). La rappresentazione del sistema di smaltimento e di depurazione delle acque bianche, di quelle nere ed eventualmente di quelle industriali, dovrà essere completa di profili, sezioni e particolari costruttivi quotati. Le planimetrie potranno essere raggruppate in un unico elaborato.
- g) Elaborato dimostrativo dei parametri metrici ed igienici dell'intervento: nel caso in cui l'intervento comporti modifica dei parametri metrici o igienici, dovranno essere rappresentati, con idonea tecnica grafica: planovolumetrico del fabbricato, il volume (VU), la superficie coperta (SC e SCR) ed ogni altro dato utile alla verifica degli stessi. Tale elaborato dovrà inoltre riportare tutti gli elementi utili al fine di verificare le distanze dai confini di proprietà e fondiari, dalle strade e tra fabbricati. Il presente elaborato può essere ricompreso nella relazione tecnica, e/o nella planimetria generale di progetto di cui al precedente punto e).
- h) Piante di progetto, in scala 1:100: devono rappresentare ogni piano dell'edificio, dentro e fuori terra, il sottotetto e la copertura. Le piante devono indicare per ogni locale la destinazione d'uso, le dimensioni planimetriche, l'altezza, la superficie ed il volume netto, le dimensioni di larghezza e altezza delle aperture, il rapporto di illuminazione e, se diverso, il rapporto di aerazione. Devono inoltre essere indicati il posizionamento degli apparecchi sanitari, la caldaia per il riscaldamento con la relativa potenza termica stimata, le canne fumarie, le condotte di ventilazione, con la specifica indicazione della presenza dell'impianto di aspirazione forzata o di condizionamento, i pluviali qualora non siano di tipo tradizionale, gli scarichi, lo spessore delle pareti, le dimensioni di massima delle strutture portanti. In particolare nella pianta della copertura vanno indicati i materiali del manto di copertura, le pendenze, i canali di gronda, le torrette dei camini, gli abbaini, i lucernari, i volumi tecnici. Ogni pianta deve riportare i riferimenti alle sezioni. Le indicazioni richieste possono essere riportate su diversi elaborati.
- i) Sezioni di progetto, in scala 1:100: devono essere in numero sufficiente per la completa rappresentazione del progetto. Nelle sezioni vanno indicati le altezze delle fronti, le altezze nette dei piani, lo spessore dei solai, la profondità degli elementi aggettanti. Nel caso di locali con soffitto inclinato, devono essere riferiti alle sezioni gli stessi dati di altezza richiesti nelle piante.
- j) Prospetti di progetto, in scala 1:100: devono indicare in particolare infissi, rivestimenti, pluviali qualora non siano di tipo tradizionale, manto di copertura, comignoli, specificando i materiali impiegati e i colori.
- k) Particolari costruttivi in scala minima 1:50: comprendono i disegni degli elementi caratterizzanti l'aspetto architettonico o costruttivo dell'edificio. I particolari idoneamente rappresentati, devono essere quotati e recare l'indicazione dei materiali di finitura e delle coloriture previste.
- l) Disegni comparativi delle demolizioni e costruzioni, in scala 1:100: comprendono i disegni quotati di piante, sezioni e prospetti contenenti, oltre alle indicazioni di cui ai precedenti punti, la visualizzazione delle parti da demolire o non realizzare, in caso di varianti, con campitura di colore giallo, quelle da costruire ex novo con campitura di colore rosso e quelle da sostituire con campitura tratteggiata con colore rosso; questo



elaborato è obbligatorio per gli interventi di recupero di edifici esistenti; nelle varianti a progetti per nuove costruzioni è richiesto limitatamente alle modifiche che incidono su sagoma, indici e destinazioni d'uso.

- m) Relazione illustrativa: deve contenere la descrizione generale dell'intervento, indicando ubicazione, zona di Piano Regolatore Generale, principali parametri metrici, destinazione d'uso, caratteristiche tipologiche e costruttive, requisiti igienico-sanitari, attestazione sulla presenza o meno di elettrodotti, materiali di finitura, dotazioni impiantistiche.
- n) Analisi storica: deve contenere la comparazione dei catasti e delle mappe e del materiale iconografico storico interessanti le aree ed i manufatti oggetto dell'intervento, la determinazione delle successioni storiche di intervento ed il riferimento ai materiali ed alle tecniche costruttive impiegate in ciascuna di loro, l'analisi tipologica anche con la comparazione ad edifici ritenuti particolarmente rappresentativi.
- o) Relazione geologica e geotecnica: ove richiesta dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale o altre norme di settore.
- p) Documentazione per Piani Urbanistici Attuativi: tutta la documentazione prescritta da norme statali e regionali in materia di Piani Urbanistici Attuativi.
- q) Progetto d'insieme: si intendono quegli ausili grafici che permettono una comprensione più immediata della qualità del progetto e dell'impatto sul suo intorno, quali viste assonometriche e prospettiche, fotomontaggi, animazioni computerizzate, plastici, ecc.

E' facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale accettare pratiche edilizie con documentazione più ridotta, ove si ritenga che gli atti prodotti consentano comunque una chiara lettura dell'intervento sottoposto all'esame.

Allo stesso modo, è facoltà dell'Ufficio Tecnico richiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, particolari costruttivi, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, planovolumetriche, modine, simulacri in sito, ecc. e qualsiasi altra documentazione ritenuta necessaria per l'esatta valutazione dell'opera.

*(articolo integralmente modificato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

## **Art. 8 - PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 20 - DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380)**

La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'art. 6, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri degli uffici comunali, nonché i pareri dell'ASL nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione di cui al comma 1, e il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio, e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui al comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'art. [25 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42](#).

Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero all'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere secondo le modalità stabilite dal presente regolamento edilizio.

I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo la domanda di permesso di costruire si intende formata il silenzio-rifiuto.

Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche ai procedimenti per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare prevista dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380.

[Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'art. 22 comma 7 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.](#)

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti di terzi.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

## **Art. 9 – AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE.**

Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative, i documenti da allegare sono:

- a) relazione tecnica;
- b) estratto del Piano Regolatore Generale, con evidenziata l'area di lottizzazione;
- c) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Agenzia del Territorio in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- d) rilievo topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti, con le relative quote planialtimetriche;

- e) progetto di lottizzazione quotato planialtimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, delle alberature, del verde pubblico e degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planovolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scariche industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, corrente elettrica per uso domestico ed industriale con le relative cabine di trasformazione, ecc.);
- f) sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordone, dei pozzetti, delle cunette, nonché della pendenza e delle quote, ecc.;
- g) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- h) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree;
- i) bozza della convenzione da stipulare con il Comune.

L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, dopo che si siano state espletate le seguenti procedure prescritte dalla legge vigente:

- a) approvazione Consiliare del progetto e dello schema di convenzione;
- b) approvazione della deliberazione Consiliare, con relativi allegati, da parte delle competenti Autorità;
- c) stipulazione della convenzione, registrazione e trascrizione della stessa.

La trasmissione del Progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal Richiedente e dal Proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

La Convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica, eventualmente integrata con norme non in contrasto con la Legge, precisa le norme relative alla buona esecuzione, alla ultimazione, alla manutenzione e al collaudo delle opere; contiene altresì un capitolato speciale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

L'assunzione a carico del lottizzatore degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, per la quota parte di sua spettanza, o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, ed alla cessione gratuita delle aree relative, può essere sostituita con la cessione al Comune, a sua discrezione, di beni mobili od immobili, di prestazioni o di servizi per un valore corrispondente.

In tal caso, all'atto della stipulazione della convenzione, il Comune indica l'utilizzazione dei beni, delle prestazioni o dei servizi di cui al comma precedente.

Il Comune determina con deliberazione Consiliare i criteri di carattere generale in base ai quali viene calcolata la quota parte degli oneri di secondaria urbanizzazione a carico del lottizzatore.

L'autorizzazione viene sempre rilasciata salvi e impregiudicabili i diritti di terzi, anche se il provvedimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico non contenga espressa menzione al riguardo.

In caso di lottizzazione convenzionata, i singoli permessi di costruire possono essere rilasciati solo dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste ed in relazione all'autorizzazione in questione.

## **Art. 10 - EVIDENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O D.I.A. E DEL RELATIVO PROGETTO.**

Il permesso di costruire, la Denuncia di Inizio Attività e l'autorizzazione a lottizzare, con i relativi grafici di progetto firmati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli Agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere esposto all'esterno, in modo ben visibile, un cartello avente dimensioni minime di cm. 40 x 60 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e le opere da realizzare;
- b) il Titolare e gli estremi del provvedimento comunale o del deposito della D.I.A.;
- c) il Direttore dei lavori;
- d) il Direttore dei Lavori di eventuali opere in cemento armato;
- e) l'Assuntore dei lavori;
- f) il Responsabile della Sicurezza (coordinatore in fase di progettazione e in fase di esecuzione);
- g) ogni altro soggetto che partecipa ai lavori, in relazione all'entità e alla tipologia dell'intervento.

Per eventuali violazioni al presente Articolo si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di € 150,00 a un massimo di € 450,00.

*(importi aggiornati con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

#### **Art. 11 - VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (Art. 15 - DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380).**

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

I lavori non ultimati nel termine stabilito, sono realizzati previo rilascio di nuovo permesso per la parte non ultimata, salvo che le opere da eseguire non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 3.3. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo degli oneri del permesso.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

## **CAPO 3° COMMISSIONE EDILIZIA**

### **Art. 12 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.**

*(articolo stralciato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

### **Art. 13 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.**

*(articolo stralciato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

### **Art. 14 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.**

*(articolo stralciato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

## **CAPO 4° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **Art. 15 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO.**

Il Titolare del permesso di costruire, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico effettua un sopralluogo entro 10 giorni dalla presentazione della domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

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

### **Art. 16 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.**

Il Titolare del permesso di costruire, deve comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro 6 giorni rispettivamente dalla data di inizio e di ultimazione.

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati il nominativo ed il recapito del Direttore dei Lavori, dell'Assuntore e degli altri soggetti che eventualmente partecipano all'esecuzione delle opere.

Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati tutti i documenti previsti dalla normativa vigente che il Titolare ha la facoltà di produrre successivamente al rilascio del permesso di costruire.

Nel caso di nuove costruzioni, la data d'inizio si configura all'inizio dello scavo, mentre negli altri casi, per "inizio dei lavori" si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate.

Per "ultimazione dei lavori" si intende il momento in cui tutte le opere autorizzate, comprese le finiture, sono effettivamente ultimate in ogni dettaglio ed è quindi possibile il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove richiesto.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative a lottizzazioni di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione stipulata con il Comune.

L'omessa denuncia di inizio o di fine lavori entro i termini previsti, comporta una sanzione pecuniaria da un minimo di € 150,00 a un massimo di € 450,00.

Inoltre, in mancanza delle comunicazioni di inizio o di fine lavori, sono assunte, salvo dimostrazione contraria, come "inizio lavori", la data del permesso di costruire, ovvero la data dell'autorizzazione a lottizzare e, come "ultimazione lavori", quella dell'accertamento comunale.

*(importi aggiornati con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

### **Art. 17 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO.**

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

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

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato, in caso di inadempienza, dopo che sia trascorso un mese dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione suolo pubblico viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

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

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

Per le violazioni al presente articolo si applicano le sanzioni previste dalla normativa vigente in materia ed in particolare quelle contenute nel Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 e nel relativo Regolamento di Attuazione approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art. 18 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI (TITOLO IV - Artt. 27 e 28 - DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380).**

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927 n. 1766, nonché delle aree di cui al [Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42](#), il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.



Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui ai commi precedenti, il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, informa immediatamente la regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dall'art. 27 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

**Art. 19 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'. VARIANTI IN CORSO D'OPERA (TITOLO IV - Artt. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 - DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380).**

Nel caso di esecuzione difforme o non autorizzata delle opere soggette a permesso di costruire o a Denuncia di Inizio Attività, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ordina la sospensione dei lavori e adotta i provvedimenti amministrativo-sanzionatori previsti dalle normative urbanistiche ed ambientale vigenti (D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380).

**Art. 20 - ANNULLAMENTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (TITOLO IV - Artt. 38 e 39 - DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380).**

In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22, comma 3, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla regione.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 3, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

In pendenza delle procedure di annullamento la regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 4 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 3.

Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, va adottato il provvedimento di demolizione.



I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del Comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380, comma 3, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

**Art. 21 - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI, NONCHÉ ANCHE DEL PROGETTISTA PER LE OPERE SUBORDINATE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (Art. 29 - DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380).**

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, 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 la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui all'art. 23 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

## **CAPO 5° USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

### **Art. 22 – ULTIMAZIONE DELLE OPERE, COLLAUDI, CERTIFICATO DI AGIBILITA'. (Art. 24 e 25 - DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380).**

Ove il Titolare del permesso di costruire o della Denuncia di Inizio Attività non porti a compimento le opere e le condizioni in cui l'immobile rimasto siano pregiudizievoli alla buona sistemazione urbanistica del territorio comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, potrà adottare nei confronti del Titolare stesso, previa diffida, tutti i provvedimenti necessari per il ripristino del decoro.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità.

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) comunicazione di avvenuta ultimazione dei lavori, comprese tutte le finiture, sottoscritta dal Titolare e dal Direttore dei Lavori;
- b) certificazione del Direttore dei Lavori che attesti:
  - la conformità delle opere eseguite ed il rispetto di tutte le prescrizioni contenute nel provvedimento comunale e nelle eventuali varianti;
  - l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - la conformità degli ambienti alle norme del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265, ai Decreti Ministeriali 5 luglio 1975 e 9 giugno 1999, alle altre norme statali e regionali in materia, nonché alle norme del presente Regolamento Edilizio;
  - la conformità dei parapetti di eventuali scale o terrazze (altezza e forature);
  - la regolarità del sistema di smaltimento delle acque reflue (sistema di depurazione, pozzetti di ispezione e campionamento, immissione delle acque meteoriche, modalità di scarico, ecc.) nel rispetto della normativa vigente ed in particolare del [Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni](#);
  - il rispetto delle norme in materia di sicurezza e di prevenzione incendi;
  - il rispetto delle norme in materia di contenimento dei consumi energetici ed isolamento termico degli edifici, come previsto dalla normativa vigente ed in particolare dalla Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e dal D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412, [nonché i Decreti Legislativi 19 agosto 2005 n. 192, 29 dicembre 2006 n. 311 e 30 maggio 2008 n. 115](#) ;
  - il rispetto delle norme in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche di cui agli articoli 77 e 82 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come disposto dal Decreto Ministeriale 14 giugno 1989 per gli edifici privati e dal D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503 per gli edifici e gli spazi pubblici.
- c) copia del certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, depositato al competente ufficio tecnico comunale ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.
- d) copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del RDL 13 aprile 1939 n. 652 e successive modificazioni e integrazioni.
- e) dichiarazioni di conformità degli impianti rilasciate dalle ditte installatrici, come previsto dalla normativa vigente ed in particolare dal [D.M. 22 gennaio 2008 n. 37](#);
- f) Certificato di Prevenzione Incendi relativo a eventuali attività incluse dell'elenco allegato al Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982 e successive modificazioni ed integrazioni, rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco o, in assenza di tale

certificato, copia della richiesta di collaudo e dei relativi allegati ai sensi del D.P.R. 12 gennaio 1998 n. 37; ove non esistano attività soggette a controllo da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il Direttore dei Lavori dovrà allegare apposita dichiarazione in tal senso.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di rilascio del certificato di agibilità, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la documentazione di cui sopra.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL quando non possa essere sostituito da una autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui sopra (trenta giorni) può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

L'utilizzazione di immobili, o parti di essi, in assenza del certificato di abitabilità o di agibilità comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente ed in particolare dall'art. 24 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione stipulata con il Comune.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

## **Art. 23 – TOLLERANZE.**

Non costituiscono abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione o ristrutturazione, da valutarsi per singola unità immobiliare, che non eccedono il 2% della misura prescritta, limitatamente ai seguenti parametri:

- altezza interna utile dei vani;
- superficie utile di pavimento;
- superficie di illuminazione/aerazione naturale determinata dalle fotometrie;
- dimensioni planovolumetriche
- opere di sistemazione esterna del lotto.

# **2 - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

## **CAPO 1° INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI.**

### **Art. 24 - INDICI DI FABBRICAZIONE.**

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA;
- DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE;
- INDICE DI COPERTURA.

Per DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA si intende il rapporto tra il volume del fabbricato e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente, misurata al netto di ogni superficie destinata ad uso pubblico.

Per DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE si intende il rapporto tra la quantità edificabile (cubatura o volume massimo costruibile) ammessa in una zona omogenea e la superficie complessiva globale a disposizione; tale indice va applicato in particolare in sede di Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Piano per l'Edilizia Economico Popolare, Piano per Insediamenti Produttivi, ecc.).

Per INDICE DI COPERTURA si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

### **Art. 25 - SUPERFICIE FONDIARIA CORRISPONDENTE.**

All'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul lotto la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 25.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di permesso di costruire il Comune provvede ad aggiornare la planimetria [tenuta a libera visione del pubblico, riportando il nuovo volume e la superficie fondiaria ad esso corrispondente che viene gravata da vincolo](#).

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con altro atto di vincolo, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori.

A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione del vincolo di cui ai commi precedenti.

Ove per i terreni compravenduti dopo l'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, sia accertata una potenzialità edificatoria parziale o totale, questa può essere aggiunta ai volumi edilizi esistenti contigui ancorché aventi densità edilizia fondiaria superiore a quella consentita dal P.R.G., fermo restando il rispetto degli altri parametri (altezze e distanze) e a condizione che per il volume esistente ed il terreno contiguo vi sia una sostanziale omogeneità di destinazione di zona.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 26 - DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI.**

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

- A. SUPERFICIE FONDIARIA: è la superficie reale del lotto, derivante da rilievo topografico, misurata in proiezione orizzontale al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, parcheggi, piazze, fossi e scarpate relative, ecc.).
- B. SUPERFICIE COPERTA: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con intradosso ad una quota maggiore a m. 1,20 dal terreno.

Non concorrono alla formazione della superficie coperta:

- gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con una sporgenza fino a m. 1,50;
- le scale aperte e le sporgenze delle falde di copertura fino a m. 1,50;
- le coperture di scale o rampe di accesso a locali interrati.

Nel caso di aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, sporgenze o coperture maggiori a m. 1,50, la sola parte eccedente concorre alla formazione della superficie coperta.

- C. ALTEZZA DELL' EDIFICIO: l'altezza dell'edificio corrisponde alla differenza tra la quota massima e la quota minima come sotto definite:

- quota minima: è la quota del pavimento del più basso piano abitabile, purché il solaio di detto piano non sia tutto al di fuori della linea di terra ovvero tutto ad una quota inferiore della linea stessa, nel qual caso la "quota minima" sarà la media tra il punto più basso ed il punto più alto del terreno interessato dal fabbricato, escluse eventuali modifiche dell'andamento originale del terreno.

- quota massima: è la quota all'intradosso della copertura; nel caso di copertura con falde in pendenza, per "quota massima" si intende la media delle quote di ogni singola falda di copertura, misurate all'intradosso.

Nel caso di corpi di fabbricato aventi altezze diverse, l'altezza sarà misurata per ciascuno di essi.

Nel caso di applicazione nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo, l'altezza sarà misurata a partire dalla quota (minima) riferita al terreno sistemato.

- D. VOLUME DEL FABBRICATO: il volume del fabbricato è il solido che emerge dal terreno ed è determinato dal prodotto della superficie coperta (calcolata come indicato al punto "B") per l'altezza del fabbricato (calcolata come indicato al punto "C").

Nel caso di fabbricati composti da corpi aventi altezze diverse, il volume sarà pari alla somma dei volumi, calcolati moltiplicando la superficie coperta dei singoli corpi per le rispettive altezze.

Non concorrono alla formazione del volume:

- i "volumi tecnici" (ascensori emergenti dal tetto, canne fumarie e di ventilazione, coperture di scale e rampe di accesso a locali interrati, ecc.);

- gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con una sporgenza fino a m. 1,50;
- le scale aperte e le sporgenze delle falde di copertura fino a m. 1,50;
- le parti interrato che hanno l'intradosso di copertura ad una quota non superiore a m. 1,20 dal terreno;
- gli abbaini.

Nel caso di aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, sporgenze o coperture maggiori a m. 1,50, la sola parte eccedente concorre alla formazione del volume.

- E. **SAGOMA**: è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio, con esclusione di quanto non concorre alla formazione della superficie coperta e del volume, con riferimento alla proiezione dell'edificio stesso sia su piani orizzontali che su piani verticali.
- F. **DISTANZA DALLE STRADE**: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del punto più avanzato della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative, ecc. ad esclusione degli spazi destinati dal progetto a parcheggio pubblico).
- G. **ALLINEAMENTO**: è la distanza dalla strada in relazione alla posizione degli edifici sorgenti in lotti contigui; previo motivato parere favorevole della Commissione Edilizia, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare o imporre distanze dalla strada diverse da quelle stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore, ove si ravvisi l'opportunità di rispettare eventuali allineamenti preesistenti.
- H. **DISTANZA DAI CONFINI**: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e in modo "radiale", della superficie coperta rispetto ai confini di proprietà.
- I. **DISTACCO TRA I FABBRICATI**: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e in modo "lineare", tra le pareti di edifici che si fronteggiano.
- J. **SUPERFICIE ABITABILE**: è la superficie dei vani abitabili compresa quella di ingressi, corridoi, bagni, ripostigli ed altri accessori interni all'unità abitativa e direttamente collegati ad essa.
- K. **SUPERFICIE ILLUMINANTE E DI AERAZIONE**: la superficie illuminante è quella del foro-finestra, o anche del foro-porta se interamente vetrato, con esclusione della cassa ancorata alla muratura e comprensiva del telaio.  
La superficie di aerazione viene conteggiata misurando le parti realmente apribili e con esclusione dei telai fissi; nel caso di serramenti scorrevoli, viene computata per la metà della superficie complessiva.
- L. **ALTEZZA DEI VANI**: l'altezza dei vani è misurata dal pavimento al soffitto;
- nel caso di soffitto con travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore al doppio della larghezza della trave stessa e all'intradosso delle travi nel caso tale distanza sia inferiore;
  - nel caso di vani con soffitti inclinati, l'altezza del vano è la media aritmetica delle altezze;
  - nel caso di vani ad altezze diverse, l'altezza del vano è la media ponderata.

## **CAPO 2° COORDINAMENTO URBANISTICO**

### **Art. 27 – LOTTIZZAZIONI.**

Il Piano Regolatore Regionale individua le parti del territorio comunale in cui l'intervento si attua obbligatoriamente mediante piani attuativi.

I piani attuativi, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono prevedere:

- a) Una rete viaria razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e di progetto;
- b) Una composizione edilizia concepita ed armoniosamente inserita nell'ambiente, eventualmente definita, a richiesta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, mediante planivolumetria;
- c) Gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione primaria e le relative opere;
- d) Gli spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria e le relative opere, salva la facoltà di cui al comma 4 del precedente articolo 10.

Le strade devono essere proporzionate alla loro funzione e comunque la larghezza della carreggiata stradale non deve essere inferiore a m. 5,00; tale misura minima potrà essere ridotta a m. 4,00 nel caso di particolari difficoltà del terreno e, in tale eventualità, dovranno essere previsti opportuni slarghi; i marciapiedi, ove siano previsti, devono essere alberati ed avere larghezza adeguata alla funzione della strada.

Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine di dette strade sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi.

Qualora una strada serva non più di due lotti, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza; in tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico deve essere delimitato con un cancello; l'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle norme del presente Regolamento.

Ogni tipo di strada privata o pubblica deve avere un innesto attrezzato; le caratteristiche di tale innesto sono definite in relazione al volume e al tipo di traffico che interessano sia la strada a cui si accede, sia l'accesso medesimo.

Il Comune indica le quote da osservare nell'esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto la cui pendenza deve essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

Si devono prevedere aree per parcheggio in sede propria a margine della carreggiata stradale o al di fuori di essa, di profondità non inferiore a m. 5,00 e di superficie non inferiore a quella stabilita dalla vigente legislazione.

Un adeguato numero di parcheggi deve essere posto in corrispondenza degli edifici e locali di uso collettivo.

I passaggi pedonali devono avere una larghezza non inferiore a m. 2,00 ed essere convenientemente sistemati e preclusi con opportuni ostacoli al transito di qualsiasi tipo di veicolo.

Le zone verdi d'uso pubblico, dimensionate in base alla legislazione vigente, devono essere concentrate in relazione all'organizzazione urbanistica del piano di lottizzazione, Tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con il Comune.

Gli impianti generali devono essere progettati secondo le buone regole dell'arte, le norme e le consuetudini locali vigenti.

Dimensioni, profili e materiali sono concordati con il Comune e tradotti nella convenzione, di cui al precedente articolo 10.

La rete viaria, gli impianti generali, gli spazi pubblici, il verde e i parcheggi relativi agli insediamenti produttivi, devono essere dimensionati in relazione alle esigenze funzionali e alle caratteristiche dell'insediamento produttivo nonché alle eventuali possibilità di sviluppo.

Sono qui richiamate le disposizioni previste dalla normativa nazionale e regionale.

#### **Art. 28 - APERTURA DI ACCESSI E STRADE PRIVATE.**

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque e convenientemente illuminati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può disporre che tali opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Per gli innesti sulle strade pubbliche dovrà essere acquisita l'autorizzazione dell'Ente proprietario o gestore della strada.

Eventuali cancelli carrabili o portoni di accesso alle autorimesse che fronteggiano strade pubbliche, devono essere arretrati almeno a m. 4,00 rispetto al filo stradale; distanze inferiori possono essere previste qualora siano installati cancelli o portoni dotati di apertura telecomandata.

Le rampe di accesso a locali interrati devono consentire un agevole inserimento dei veicoli sullo spazio pubblico ed è prescritto, di norma, un arretramento di almeno m. 4,00 dal ciglio stradale; tale arretramento può essere ridotto al massimo del 25% ove il Responsabile dell'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia ritengano che le particolari caratteristiche morfologiche o dimensionali del terreno non consentano il rispetto dell'arretramento prescritto.



## **CAPO 3° CARATTERISTICHE EDILIZIE**

### **Art. 29 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.**

Nelle zone edificabili tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, cantine, lavanderie, legnaie, ecc., devono fare parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nei materiali.

Sono consentite le costruzioni accessorie isolate ad uso autorimessa o comunque a destinazione accessoria, purché il relativo volume sia:

- completamente interrato, nel caso di terreno pianeggiante o in lieve pendenza; in questo caso, la copertura sarà interamente al di sotto del profilo naturale del terreno e la costruzione avrà tutti i lati contro terra ad esclusione dello spazio necessario per consentirne l'accesso;
- assimilabile ai volumi interrati, nel caso di terreno con pendenza accentuata; in questo caso la parte sporgente della copertura dovrà essere ricoperta con terreno vegetale ed adeguatamente raccordata con l'area circostante.

In luogo dell'inerbimento, l'estradosso della copertura potrà essere pavimentato con idonei materiali ove le costruzioni accessorie siano collegate direttamente alla viabilità o a un sistema di percorsi pedonali o risultino accorpati all'edificio principale.

Le costruzioni accessorie fuori terra di pertinenza dell'abitazione principale sono consentite nel rispetto dell'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Per i fabbricati accessori (baracche ad uso legnaia, autorimessa, ecc.), esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e quelli sanati con il condono edilizio ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, ai sensi dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n. 724 [o ai sensi della Legge 24 novembre 2003 n. 326](#), ove sia riscontrato un particolare stato di degrado estetico ed un grave pregiudizio per il decoro dell'ambiente, è ammessa la demolizione e ricostruzione con ricomposizione volumetrica, anche con un aumento del volume condonato fino a un massimo del 25% in deroga alla densità fondiaria del lotto, purché il fabbricato accessorio ricostruito corrisponda, almeno per quanto concerne la tipologia edilizia, agli schemi costruttivi richiamati al comma precedente.

*(il terzo condono edilizio è stato aggiunto con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

### **Art. 30 – PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI. DOTAZIONI DI AREE PER LA SOSTA ED IL PARCHEGGIO DI AUTOVEICOLI. MONETIZZAZIONE.**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi e sosta dei veicoli in misura non inferiore a mq. 1 ogni mc. 10 di costruzione; in ogni caso deve essere garantito almeno un posto auto per ogni unità immobiliare prevista.

Gli interventi di recupero, anche parziale, del patrimonio edilizio esistente sono subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella stessa misura indicata al comma precedente. Ove nella pertinenza del fabbricato o su terreno contiguo ciò non fosse possibile, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione dell'area a parcheggio che non può essere realizzata. In via di prima applicazione, tale contributo è determinato in Euro **70,00** <sup>(1)</sup> per ogni metro

quadrato di parcheggio pertinenziale non realizzato e l'Amministrazione Comunale può aggiornare tale contributo sulla base delle variazioni dei costi per la realizzazione di tali infrastrutture.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga allo strumento urbanistico e al presente Regolamento Edilizio, come previsto dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare, aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovie, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali. Detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.

*(1) Importo aggiornato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 70 del 10.12.2009*

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

## **CAPO 4° ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

### **Art. 31 - DECORO DEGLI EDIFICI.**

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

Per la tipologia edilizia alpina e rurale, è prescritto l'impiego di elementi in legno sulle superfici di poggiali e nei rivestimenti di fabbricati.

E' raccomandato l'impiego di serramenti in legno con oscuri a balconella ugualmente in legno, evitando per quanto possibile l'uso di tapparelle avvolgibili o di altri materiali non corrispondenti alla storia locale; qualora vengano utilizzati materiali diversi dal legno, dovrà essere mantenuta, in ogni caso, la tinta legno.

Eventuali materiali diversi potranno essere autorizzati solo per fabbricati a destinazione artigianale, produttiva e commerciale.

A tale riguardo il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni corrette.

In particolare è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico imporre l'esatto completamento dell'opera, nei rivestimenti esterni e nei materiali di finitura, secondo il progetto approvato.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori o di eventi naturali, calamitosi o di incuria dell'uomo, parti di edifici o qualsiasi opera visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscono deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione, o rimozione e asporto del materiale.

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

### **Art. 32 - DECORO DEGLI SPAZI.**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, sistemati a prato o arborati con piante adatte al luogo, secondo quanto stabilito dal successivo articolo 38 del presente Regolamento Edilizio.

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

All'interno del centro abitato, l'installazione di cartelli e insegne relative ad attività presenti nel territorio comunale è consentita purché l'intervento non alteri negativamente l'aspetto esterno degli edifici o il decoro urbano.

All'esterno del centro abitato non è ammessa l'installazione di manifesti e cartelloni pubblicitari.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

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

Tutte le progettazioni devono essere armonicamente inserite nell'ambiente in modo da non destare contrasto con lo stesso. Al tal fine è raccomandata un'accurata analisi preventiva delle caratteristiche ambientali della zona ed un attento studio sulla composizione dei volumi in relazione alla tipologia edilizia che contraddistingue ciascun edificio nonché alle caratteristiche e alla morfologia del terreno che li circonda.

Eventuali sbancamenti possono essere ammessi esclusivamente in funzione della sistemazione dell'edificio; il terreno circostante deve essere sostanzialmente mantenuto nel suo andamento originale.

### **Art. 33 - CAVE E MINIERE.**

Le cave e le miniere costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse, sono disciplinate dalle disposizioni di legge vigenti in materia, in particolare quanto contenuto nella Legge Regionale 7 settembre 1982 n. 44 e successive modificazioni.

Il relativo progetto, dovrà prevedere tutte le opere finalizzate ad escludere inquinamenti ambientali, nonché ad assicurare la tutela del paesaggio e della pubblica incolumità.

Alle cave e miniere abbandonate, per le quali non siano previste dagli strumenti urbanistici vigenti particolari utilizzazioni, si applicano le disposizioni di cui al Titolo V della citata Legge Regionale 7 settembre 1982 n. 44.

Le cave di sabbia, ghiaia, pietrame da costruzione, di nuova apertura, devono essere ubicate in modo da risultare defilate rispetto alle visuali delle strade principali, come pure da altri punti di vista panoramici e paesaggistici.

Per le cave esistenti, in esercizio o abbandonate, si dovrà provvedere, qualora non risultino rispettate le condizioni di cui al comma precedente, ad una schermatura mediante terrapieni, inerbimenti e piantagioni d'alto fusto.

### **Art. 34 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.**

Gli aggetti sulle aree pubbliche, sono regolamentati nel modo seguente:

- fino a m. 4,00 di altezza dal suolo, gli aggetti su aree pubbliche sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm.10;
- oltre i m. 4,00 di altezza dal suolo, gli aggetti su aree pubbliche sono consentiti fino a un massimo di m. 1,00, a condizione che la sporgenza non costituisca pregiudizio per la viabilità pubblica; in presenza di marciapiedi o di spazi pubblici aventi adeguata larghezza e destinati esclusivamente a viabilità pedonale, sono ammessi gli aggetti con sporgenza massima di m. 1,00, previo motivato parere favorevole della Commissione Edilizia e autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, purché sia garantita in ogni punto un'altezza minima di m. 2,50 tra marciapiede e bordo inferiore della soletta e sempre a condizione che tali sporgenze non costituiscano pregiudizio per la viabilità veicolare e pedonale pubblica.

Nelle parti omogenee "A", forma e dimensione degli oggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente.

Nelle vie pubbliche aventi larghezza inferiore a m. 6,00. è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm.10, ad eccezione delle strade comprese nelle zone omogenee "A".

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. Per le tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pubblico purché non costituiscano ostacolo al traffico o limitino la visibilità; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m. 2,50 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede;
2. Per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Valgono comunque le prescrizioni fissate nei precedenti articoli 32 e 33 in materia di decoro degli edifici e delle aree urbane.

I serramenti prospettanti su spazi pubblici, posti ad una altezza inferiore a m. 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal parapetto esterno.

Sotto i portici o sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; tali finestre possono altresì essere realizzate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

#### **Art. 35 – CANNE FUMARIE, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE.**

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

Le canne fumarie saranno possibilmente inserite nell'edificio o comunque all'interno delle murature perimetrali; le torrette che emergono dalla copertura dovranno risolvere gli aspetti della funzionalità tecnica con fogge assolutamente semplici che richiamino le tipologie tradizionali.

Eventuali canne fumarie da installare negli edifici esistenti dovranno essere realizzate in analogia a quelle già presenti sulla medesima copertura.

Negli edifici esistenti, le canne fumarie potranno essere esterne alle murature purché non alterino negativamente l'aspetto dell'immobile e solo ove sia impossibile realizzarle all'interno dei fabbricati a causa di ragioni strutturali o di frazionamento della proprietà edilizia in senso verticale, ovvero per altri motivi documentati.

I comignoli dei camini devono avere il foro di uscita di norma ad una quota [adeguata rispetto all'estradosso della copertura](#) e comunque ad un'altezza ed in posizione tale da non arrecare molestia agli abitanti delle unità immobiliari in cui sono ubicati e/o a quelli degli edifici vicini.

Si richiamano comunque le prescrizioni indicate nei precedenti articoli 32 e 33 in materia di decoro degli edifici e delle aree urbane.

Nelle nuove costruzioni plurifamiliari o condominiali, eventuali antenne televisive o satellitari devono essere del tipo centralizzato.

*(articolo modificato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

## **Art. 36 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE.**

Le recinzioni delle aree private dovranno avere un'altezza complessiva non superiore a m. 1,50 e potranno essere realizzate secondo una delle seguenti tipologie:

- con siepe sempreverde;
- con cancellate metalliche;
- a muri grigliati;
- in legno, seguendo i modelli tradizionali "a spalti" oppure "a staccionata" con elementi orizzontali o a croce romana;
- in rete metallica plastificata di colore verde.

E' assolutamente vietato l'utilizzo di filo spinato o di altri materiali che possano costituire pericolo per l'incolumità delle persone.

A confine con aree pubbliche e all'interno dei centri abitati le fondazioni di sostegno possono essere realizzate con cordolo continuo.

L'altezza della recinzione si intende comprensiva di eventuali cordoli o muretti di sostegno ed è misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, o dal piano di campagna nel caso di confini interni.

Le recinzioni delimitanti le proprietà a confine con le strade pubbliche dovranno essere arretrate dal ciglio stradale almeno m. 1,00; previo motivato parere favorevole della Commissione Edilizia, sono consentite distanze inferiori a m. 1,00 nel caso di particolari esigenze (ad es. l'allineamento con le altre recinzioni esistenti su terreni contigui, purché la tipologia di ciascuna di esse sia sostanzialmente uniforme), documentate dal tecnico progettista, in particolare per le zone "A" e "B".

Le recinzioni in presenza di manufatti (muri di contenimento, cordoli, cordonate, ecc.) che costituiscano dislivelli a monte o a valle della viabilità pubblica superiori a m. 0,50 dal piano finito della strada, la recinzione può attestarsi sul ciglio della strada o in allineamento con il manufatto stesso.

E' ammessa la deroga nel caso di nuclei a progettazione urbanistico-architettonica unitaria superiore alle 5 unità immobiliari.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.

In tutti i casi, le recinzioni non dovranno assolutamente ostacolare o comunque rendere pericoloso l'esercizio degli sports sciistici; è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico imporre, per il periodo invernale, la rimozione di steccati o altri eventuali ostacoli.

La necessità di detti provvedimenti dovrà essere confortata dal parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia; tale parere avrà per il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potere vincolante.

La tipologia e le caratteristiche delle recinzioni sono fissate in relazione al Piano Regolatore Generale come di seguito specificato:

1. Nelle zone residenziali, le recinzioni delle aree private possono essere realizzate con siepi, cancellate, muri grigliati, recinzioni lignee o in rete metallica plastificata.
2. Nelle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al precedente punto 1. E' consentita un'altezza massima fino a m. 3,00, se giustificata dalle particolari esigenze dell'attività produttiva; in tal caso la recinzione dovrà essere arretrata dal ciglio stradale almeno m. 1,50.
3. Nelle zone agricole, le recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente in legno nelle forme, dimensioni e materiali tipici delle aree alpine ed agricole. Le fondazioni di sostegno dovranno essere realizzate con plinti isolati completamente interrati e non è ammessa la costruzione del cordolo continuo.
4. Nelle zone destinate ad uso pubblico o comunque per gli edifici pubblici o di interesse generale, le recinzioni saranno realizzate in funzione delle specifiche esigenze ed è pertanto ammessa la deroga a quanto previsto nei punti precedenti.

In via generale, si dovrà tenere conto delle recinzioni dei lotti finitimi; opportuna documentazione fotografica sarà allegata all'istanza per la loro realizzazione.

### **Art. 37 – ALBERATURE.**

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a prato e arborati.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante a carattere ornamentale di piccola o media grandezza, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali; in ogni caso, all'interno dei centri abitati è vietata la messa a dimora di conifere d'alto fusto.

Le fasce di protezione dei nastri stradali dovranno essere mantenute sgombre da alberature che limitino la visuale e possano costituire comunque pericolo.

Per le aree di rilevante interesse paesaggistico, la piantagione di alberature non dovrà interferire con la libera visuale da punti di vista panoramici. E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, imporre il taglio di alberature che limitino la visuale da punti di vista di particolare interesse e, parimenti, è facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico imporre la piantagione di alberature ad alto fusto per la schermatura di costruzioni o di qualsiasi altro elemento che possa arrecare turbamento al paesaggio.

Per le aree particolarmente interessate dal turismo invernale, i tracciati per le discese sciistiche, esistenti o in progetto, devono essere tenuti liberi da vegetazione arborea, sia di ceduo che di alto fusto e mantenuti a vegetazione erbacea.

Per le alberature esistenti nei centri abitati o in prossimità di strade o aree pubbliche, il Sindaco ha la facoltà di imporne il taglio, per ragioni di sicurezza e di tutela della pubblica incolumità.

### **Art. 38 - COPERTURE E COLORITURE.**

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

Solo in casi di rilevante impegno architettonico e previa presentazione di un plastico potranno essere ammesse coperture piane o a falde sfalsate o rivolte verso l'interno.

Per le aree alpine, il tipo di copertura prescritto è quello alpino a due falde, con pendenza compresa tra il 30% ed il 50%.

Sono ammesse deroghe nel caso di interventi su edifici esistenti che abbiano coperture con pendenze diverse.

Eventuali abbaini non dovranno occupare, in ciascuna delle falde di copertura, più del 35% della relativa superficie misurata in proiezione orizzontale. Tali elementi dovranno essere arretrati dal filo esterno dei muri perimetrali nonché dalla linea di colmo di almeno m. 0,50 e dovranno inserirsi armonicamente nella falda di copertura anche tenuto conto delle sottostanti forature.

Gli abbaini potranno essere realizzati secondo una delle tipologie di seguito elencate:

1. "passo d'uomo", con dimensioni strettamente sufficienti per le manutenzioni del tetto, con foggia del tipo "a canile", "a falda piana", "a triangolo" o comunque con modelli conformi agli esempi tradizionali esistenti;
2. "a capanna", con lunghezza non superiore a m. 3,50 e copertura a due falde con la stessa pendenza del tetto del fabbricato;
3. "a nastro", con le seguenti ulteriori prescrizioni:
  - l'abbaino unico deve essere centrato rispetto alla falda di copertura e la sua lunghezza non potrà superare la metà della lunghezza della falda medesima; nel

caso di due o più abbaini sulla stessa copertura, questi dovranno essere assolutamente uguali tra loro per forma e dimensioni, avranno lunghezza massima di m. 3,50 e una reciproca distanza di almeno m. 1,00 e dovranno essere armonicamente inseriti nella falda;

- i fianchi dovranno essere verticali e non inclinati;
- la copertura dell'abbaino dovrà avere una pendenza di almeno il 5%.

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della Commissione Edilizia, imporre il modello di abbaino ritenuto più compatibile con le caratteristiche architettoniche del fabbricato ovvero in relazione alla tipologia di abbaini predominante nella zona; in ogni caso, negli edifici con copertura "a padiglione" non sono ammessi gli abbaini "a nastro".

E' consentita la costruzione di abbaini, in deroga dalle presenti norme e su motivato parere della Commissione Edilizia, nel caso si presenti la necessità di uniformare la realizzazione degli stessi con altri presenti e regolarmente autorizzati.

Sono ammesse deroghe alle norme sopracitate nel caso di progettazione unitaria urbanistico-architettonica di nuclei superiori alle cinque unità.

Per le coperture metalliche o in tegole cementizie ecc. sono prescritte coloriture "nero fumo", "testa di moro" e "grigio ardesia".

Le murature esterne dovranno avere tinte chiare: "bianco calce" come colore base, con gradazioni di sfumature che vanno fino al "bianco sporco" e in generale tinte tenui.

Tutte le coperture o falde dei tetti devono essere dotate di idonei sistemi per evitare la caduta di neve dagli stessi e devono essere munite di apposite grondaie.

Per le strutture e rivestimenti lignei è prescritta una colorazione tinta legno, tendente la marrone scuro.

Le colorazioni suddette si intendono vincolanti per tutti i progetti approvati, anche se non è fatta esplicita menzione.

Le disposizioni contenute nei comma precedenti si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione e sia agli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere della Commissione Edilizia, può autorizzare l'uso di coloranti e materiali diversi, se li ritiene giustificati dalle particolari caratteristiche del progetto e dell'ambiente.

### **Art. 39 - SCALE ESTERNE E TERRAZZE.**

Di norma, è consentita la costruzione di scale esterne e di terrazze, purché realizzate con materiali idonei e convenientemente riparate dagli agenti atmosferici e a condizione che tali elementi siano armonicamente inseriti nell'edificio in relazione alle sue caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Le scale esterne sono ammesse solo per l'altezza di un piano e comunque fino a m. 4,00 di altezza; in ogni caso, lo sviluppo di rampe e pianerottoli dovrà essere interamente aderente alle pareti perimetrali dell'edificio.

Sono sempre autorizzabili le scale esterne prescritte dalla normativa vigente in materia di sicurezza e di prevenzione incendi; le stesse saranno possibilmente inserite in fronti secondari ed eventualmente mascherate.

Per le scale esterne esistenti che non risultano convenientemente riparate dagli agenti atmosferici, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere favorevole della Commissione Edilizia, può autorizzare, in deroga ai parametri contenuti nell'art. 26 del presente Regolamento Edilizio, l'aumento dello sporto della copertura fino a un massimo di m. 2,50 al fine di realizzare un'adeguata protezione alle scale aperte medesime.

Le terrazze potranno essere costruite in legno o con soletta in calcestruzzo e, di norma, dovranno essere staccate almeno cm. 50 dagli spigoli delle facciate; per gli edifici



aventi tipologia edilizia alpina o rurale, sono ammesse le terrazze ad angolo nel rispetto delle caratteristiche architettoniche tradizionali.

#### **Art. 40 – MARCIAPIEDI.**

Per le parti "A" e "B" il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può imporre la costruzione di marciapiedi a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive; ciò fino ad una profondità massima di m. 2,00 dall'area pubblica.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fissa i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Per le parti "C" e "D", i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzatore.

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

Le opere di manutenzione dei marciapiedi sono a carico del proprietario.

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

Nelle parti "A" ed in quelle sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

#### **Art. 41 – PORTICI.**

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

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico devono essere costruiti con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Nelle parti "A" ed in quelle sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, si applica l'ultimo comma dell'articolo precedente.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fissa i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

Al Comune spettano le manutenzioni dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

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

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non potrà essere minore di m. 2,00 e l'altezza non può essere inferiore a m. 2,80.

Il volume di eventuali portici soggetti a pubblico transito, la cui servitù venga regolarmente registrata e trascritta a favore del Comune di Santo Stefano, potrà essere scomputato dal conteggio della volumetria dell'edificio.

## **CAPO 5° PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 42 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE O SU IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO MONUMENTALE.**

I beni culturali, paesaggistici ed ambientali sono elencati nel [Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 \(Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio\)](#); per il rilascio del permesso di costruire, il Comune verifica preventivamente la compatibilità dell'intervento in relazione a tali disposizioni.

Per gli interventi su immobili indicati [nella Parte Seconda \(Beni Culturali\)](#), il Responsabile dell'Ufficio Tecnico acquisisce l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici [e per il Paesaggio](#).

Per gli interventi su immobili ricadenti in zone soggette a vincolo paesaggistico indicate [nella Parte Terza \(Beni paesaggistici\)](#), il Responsabile dell'Ufficio Tecnico [emette i relativi provvedimenti di autorizzazione o diniego, previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, come disposto dall'art. 146 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.](#)

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

### **Art. 43 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO, STORICO O ARTISTICO.**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico, artistico o archeologico deve essere immediatamente segnalato al Comune, previa immediata sospensione dei lavori in corso.

Si applicano in ogni caso le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico, artistico o archeologico ed in particolare quelle contenute nel [Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 \(Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio\)](#).

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

### **Art. 44 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI.**

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

- a) Tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) Segnaletica stradale e turistica;
- c) Piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) Mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) Quadri per affissioni e simili;
- f) Specchi parabolici su incroci o uscite pericolose.

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

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

**Art. 45 - NUMERI CIVICI.**

All'atto del rilascio del certificato di ~~abitabilità~~ di agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico ovvero aggiorna la situazione preesistente e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

In ogni caso, al Comune è riservata la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

# **3 - NORME IGIENICO-SANITARIE**

## **CAPO 1° PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE**

### **Art. 46 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO.**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare le costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del sottosuolo secondo le prescrizioni del presente articolo e nel rispetto delle buone regole dell'arte del costruire nonché delle norme del regolamento di igiene vigente.

In particolare è assolutamente vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti a slavine ed allagamenti o a ristagni dell'acqua, negli avvallamenti e nelle anfrattuosità naturali ed artificiali del terreno e ad una distanza inferiore a m. 10 da sponde di fiumi o torrenti.

E' altresì vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di rifiuti, letame, residui putrescibili, se non in quanto la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale, o da tecnico incaricato.

### **Art. 47 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI.**

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

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

Il Piano Regolatore Generale individua le aree in cui deve essere preventivamente depositata una perizia geologica.

### **Art. 48 – PROTEZIONE DALL'UMIDITA'.**

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

A tal fine, le relative sovrastrutture devono essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per effetto della capillarità.

Inoltre, i relativi pavimenti devono essere impostati su un vespaio ventilato avente uno spessore di almeno cm. 50, oppure su un solaio con sottostante camera d'aria.

Per i locali abitabili, le murature in calcestruzzo contro terra sono consentite qualora vengano integrate da una controparete interna che consenta la formazione di una adeguata intercapedine oppure, ove ciò non fosse possibile a causa di eventuali vincoli, da opportune protezioni contro l'umidità che la tecnologia moderna può offrire.

#### **Art. 49 - ISOLAMENTO TERMICO.**

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di ottenere un contenimento dei consumi energetici ed un sufficiente isolamento termico dei fabbricati e dei locali abitabili.

Sono espressamente richiamate le norme vigenti in materia ed in particolare la Legge 9 gennaio 1991 n. 10, il D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 [nonché i Decreti Legislativi 19 agosto 2005 n. 192, 29 dicembre 2006 n. 311 e 30 maggio 2008 n. 115.](#)

Si intendono integralmente recepite le modalità di calcolo dei volumi, dei rapporti di copertura, delle altezze e delle distanze, limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali, introdotte dalla Legge Regionale 30 luglio 1996 n. 21, per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 50 - ISOLAMENTO ACUSTICO E CAMPI MAGNETICI.**

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

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni e i rumori prodotti dagli impianti termici interni agli edifici.

In generale, l'edificio ed i suoi impianti devono essere progettati e realizzati in modo tale che i rumori indotti dall'esterno o dall'interno non pregiudichino il tranquillo svolgersi delle attività degli utenti.

Pertanto, gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di questi ultimi.

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori non superino nei locali di emissione e nei locali disturbati i valori compatibili con la loro destinazione d'uso.

Le pareti esterne, le coperture, le vetrate, i solai e gli altri elementi degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori e i rumori generati nei locali siano compatibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.

[Si richiamano le specifiche disposizioni in materia, nonché il Piano di Zonizzazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 22 giugno 2005.](#)

Al fine di prevenire l'esposizione della popolazione ai rischi determinati dai campi magnetici ed elettrici è indispensabile ottemperare alle vigenti disposizioni di Legge relative alla distanza dei fabbricati destinati alla residenza o ad altre attività comportanti tempi di permanenza prolungati, dalle linee elettriche esterne aventi particolare importanza; a tal fine, si intendono qui richiamate [le specifiche disposizioni in materia.](#)

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 51 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti

atmosferici e altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc., di qualsiasi natura.

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

Sono richiamate le disposizioni contenute nella Legge Regionale 16 aprile 1985 n. 33 (Norme per la tutela dell'ambiente) e successive modificazioni ed integrazioni, nel D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 ed in generale tutte le norme vigenti in materia di qualità dell'aria nonché quelle che disciplinano le emissioni in atmosfera.

#### **Art. 52 - IMPIANTO IDRICO INTERNO.**

Gli edifici a qualsiasi uso adibiti devono essere dotati di idoneo impianto idrico interno.

L'acqua destinata al consumo umano deve essere conforme ai requisiti fissati dalle vigenti norme.

In caso di allacciamento all'acquedotto pubblico, si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore.

L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tale uso dai competenti organi dell'U.L.S.S. ai sensi [della vigente normativa](#).

Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

## **CAPO 2° FOGNATURE**

### **Art. 53 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO.**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini idrici (laghi, stagni, lagune, ecc.), è assolutamente vietato immettere direttamente acque reflue civili, industriali o di altro tipo, diverse da quelle meteoriche.

### **Art. 54 - CONDOTTI CHIUSI.**

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

### **Art. 55 – CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE REFLUE. DISCIPLINA PER LO SMALTIMENTO E LA DEPURAZIONE.**

In assenza di una rete di fognature idonea, tutte le acque usate, (domestiche, industriali o di qualsiasi altra natura), devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'autorità competente in materia d'igiene.

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

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

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

Le acque di scarico sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) acque bianche: le acque meteoriche e quelle provenienti da falde idriche sotterranee, nonché le acque provenienti da scambi termici indiretti o comunque conformi, prima di qualsiasi trattamento, ai limiti fissati dalla normativa vigente;
- b) acque nere: le acque usate per le varie attività dell'uomo provenienti da insediamenti di tipo residenziale (bagni, w.c., cucine, lavanderie, ecc.) nonché le acque usate provenienti da servizi delle altre attività (direzionali, turistico-ricettive, commerciali, produttive, scolastiche, sportive, ricreative, ecc.), che sono assimilabili alle acque reflue civili in quanto derivano prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche e di fatto presentano caratteristiche qualitative equivalenti;
- c) acque industriali: acque reflue provenienti da attività commerciali o produttive, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento.

Tutti gli scarichi, pubblici e privati, diretti e indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, pubbliche o private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, devono costantemente rientrare nei limiti di accettabilità previsti dalla normativa vigente ed in particolare dal Decreto Legislativo [3 aprile 2006 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni](#).

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori; a tal fine, tutti gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente per il controllo nel punto assunto per la misurazione.

I limiti di accettabilità non potranno in alcun caso essere conseguiti mediante diluizione con acque prelevate a tale scopo.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 56 – ALLACCIAMENTI ALLA FOGNATURA E AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO.**

Tutti gli insediamenti che ricadono nel territorio servito da fognatura pubblica hanno l'obbligo di allacciamento.

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura (del tipo misto o del tipo separato per acque usate e meteoriche), sono autorizzati [dall'Ente Gestore](#) nell'osservanza della norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti, natura e qualità delle acque da immettere.

Per le acque bianche e nere di tipo civile che recapitano in pubblica fognatura, non occorre una specifica autorizzazione, essendo tali scarichi sempre ammessi nel rispetto del regolamento di servizio; pertanto l'autorizzazione per l'allacciamento alla pubblica fognatura si intende comprensiva dell'autorizzazione per lo scarico.

Per le acque reflue industriali allacciate alla fognatura comunale, l'autorizzazione allo scarico è rilasciata [dall'Ente Gestore](#) previa verifica della compatibilità degli stessi con i sistemi di convogliamento e di depurazione disponibili.

Per le acque reflue industriali che non recapitano in fognatura comunale, l'autorizzazione allo scarico è rilasciata dalla Provincia.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 57 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI.**

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tecnici tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

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

In ogni caso va prevista in generale una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve costantemente rispettare i limiti di accettabilità previsti dalla normativa vigente e in particolare dal Decreto Legislativo [3 aprile 2006 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni](#).

Qualora tale impianto non esista o non sia possibile realizzare, per motivi tecnico-economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica, per i piani di lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 58 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE REFLUE CIVILI E INDUSTRIALI.**

Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte a raccogliere e ad allontanare dall'insediamento le acque bianche e nere.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami nel loro interno ed



essere realizzate con materiali resistenti alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle correnti in esse.

#### Smaltimento delle acque reflue di tipo civile in pubblica fognatura:

Le acque bianche e nere di tipo civile sono sempre ammesse nella fognatura comunale, purché osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

In conformità alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti, l'impianto fognario dovrà essere composto da pozzetti per la raccolta delle acque bianche e nere, da una o più vasche di tipo Imhoff e da un pozzetto sifonato o tubo a sifone prima dell'innesto nella fognatura comunale.

I liquami trattati nelle vasche Imhoff devono essere esclusivamente acque nere e quindi non è consentita l'immissione di acque bianche.

Ove la fognatura pubblica sia dotata di vasca di chiarificazione di tipo Imhoff, è necessaria la previsione di analogo trattamento privato di depurazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, su conforme parere dell'U.L.S.S., potrà prescrivere particolari e specifici trattamenti depurativi prima dell'immissione degli scarichi nel collettore fognario comunale e potrà altresì vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la normativa vigente.

#### Smaltimento delle acque reflue di tipo civile che non recapitano in pubblica fognatura.

In mancanza di fognatura pubblica, le acque nere, prima di essere scaricate, dovranno comunque essere adeguatamente depurate e rese conformi alla normativa vigente in materia.

a) Per gli insediamenti di entità superiore a 50 vani oppure superiore a mc. 5000, gli scarichi devono essere convogliati in manufatti idonei alla depurazione aventi dimensioni e caratteristiche adeguate alla natura e alle dimensioni dell'insediamento.

Le autorità competenti al controllo possono dettare disposizioni e prescrizioni al fine di garantire il rispetto dei limiti di accettabilità previsti dalla normativa vigente.

b) Per gli scarichi di insediamenti di entità fino a 50 vani o fino a mc. 5000, sono consentite le vasche tipo Imhoff e le tipologie di smaltimento previste dalla Del. C.I. 4 febbraio 1977.

Dette vasche devono essere costruite a regola d'arte, sia per proteggere il terreno circostante, sia per permettere un idoneo attraversamento del liquame nel primo scomparto, sia per permettere un'ideale raccolta del fango nel secondo scomparto sottostante e l'uscita continua, come l'entrata, del liquame chiarificato.

Le vasche devono avere accesso dall'alto a mezzo di apposito vano ed essere munite di idoneo tubo di ventilazione.

L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno m. 1,00 dai muri di fondazione e almeno m. 10,00 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

Le vasche saranno a tre compartimenti e avranno una capacità minima ricavabile dalla seguente formula:

$VOLUME = I \times n (n + 1/3n)$ , dove:

- I = dotazione idrica specifica espressa in litri per abitante/giorno;
- n = numero di abitanti serviti;
- $1/3n$  = coefficiente di sicurezza, che corrisponde mediamente a mc. 0,4 per abitante servito.

I pozzi neri possono essere usati solo per abitazioni o locali non serviti da pubblica fognatura in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro-capite e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo al fine di proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati a distanza di almeno m. 1,00 dai muri di fondazione e di almeno m. 30,00 da condotte, pozzi o serbatoi per acqua potabile.

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

Sia nelle vasche Imhoff che nei pozzi neri i liquami trattati devono essere esclusivamente acque nere e pertanto non sono ammesse immissioni di acque bianche.

- c) Le acque bianche devono essere opportunamente raccolte, convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoi sfioratori o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

#### Smaltimento delle acque di tipo industriale

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle seguenti norme:

- 1) nel caso di recapito in corsi d'acqua superficiali devono essere conformi, sin dall'attivazione, ai limiti di accettabilità fissati dalla normativa vigente ed in particolare dal Decreto Legislativo [3 aprile 2006 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni](#) per gli scarichi in acque superficiali;
- 2) nel caso di recapito in pubbliche fognature devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla normativa vigente ed in particolare dal Decreto Legislativo [3 aprile 2006 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni](#) per gli scarichi in fognatura;
- 3) le acque industriali possono avere recapito sul suolo, anche adibito ad uso agricolo, purché le immissioni siano direttamente utili alla produzione agricola, o nel sottosuolo (esclusi i casi nei quali possano essere danneggiate le falde acquifere), fermo restando il rispetto delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali.

Gli scarichi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi e con le modalità previste dalla normativa vigente ed in particolare dal Decreto Legislativo [3 aprile 2006 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni](#).

L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Essa può richiedere che scarichi parziali contenenti sostanze tossiche subiscano un trattamento particolare prima della loro confluenza nello scarico generale.

La stessa autorità può prescrivere l'installazione di strumenti per il controllo automatico degli scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e le spese di installazione e di gestione di tali strumenti sono di competenza dei titolari dello scarico.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 59 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.**

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazioni di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a m. 2,00. Le acque così raccolte devono essere immesse nella rete fognaria o fluviale.

**Art. 60 – IMMONDIZIE.**

Tutti gli utenti del servizio di rifiuti dovranno recapitare, secondo le modalità fissate nel regolamento di gestione del servizio, i rifiuti stessi negli appositi punti di raccolta.

I rifiuti speciali, tossici e nocivi prodotti negli stabilimenti industriali, nei laboratori artigianali, officine, nei locali di cura e prevenzione devono essere raccolti, stoccati e smaltiti secondo le vigenti disposizioni in materia.

## **CAPO 3° REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

### **Art. 61 - LOCALI ABITABILI.**

I locali di edifici, o di parti di essi, a destinazione residenziale, o comunque assimilabili alla residenza, sono distinti nelle seguenti categorie:

- a) locali di abitazione permanente: locali in cui la presenza di una o più persone, nell'arco della giornata, è continuativa e quindi non caratterizzata da saltuarietà: camere private e di affitto, soggiorni, stanze da pranzo, studi, ambulatori, uffici, cucine, ecc.;
- b) locali di abitazione temporanea: locali in cui la presenza di una o più persone, nell'arco della giornata, è saltuaria e in genere i locali ausiliari a quelli di cui al precedente comma a): servizi igienici, disimpegni, corridoi, ingressi, vani scala, dispense, guardaroba, lavanderie, cantine, autorimesse, magazzini, depositi, archivi, taverne, ecc.;
- c) locali ad uso collettivo: locali di edifici, o parti di essi, ad uso collettivo e degli esercizi pubblici: alberghi, pensioni, locande, convitti, ospizi, conventi, dormitori pubblici e convivenze in genere.

Nelle nuove costruzioni le unità abitative devono avere una superficie abitabile, come definita all'art. 26 lettera "J" del presente Regolamento:

- per edifici fino a tre alloggi: almeno uno deve avere una superficie pari o superiore a mq. 60; le rimanenti unità abitative dovranno avere una superficie pari o superiore a mq. 35. Non è consentita la realizzazione di monolocali.
- per edifici con più di tre alloggi: almeno il 50% degli alloggi deve avere una superficie superiore a mq. 60; le rimanenti unità abitative dovranno avere una superficie pari o superiore a mq. 35. Non è consentita la realizzazione di monolocali.

Nel caso di ristrutturazione edilizia effettuata sugli edifici esistenti alla data del 6 luglio 2001, è ammessa una superficie abitabile minima di mq. 35.

Sono ammesse abitazioni monostanza, purché abbiano una superficie comprensiva dei servizi igienici non inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.

Ogni abitazione, anche monostanza, inoltre dovrà essere dotata ove possibile di uno o più locali di servizio (autorimessa, ripostiglio e magazzino) di superficie totale netta non inferiore a mq. 15.

Lo spazio autorimessa-magazzino può essere ricavato in spazi privati all'aperto, ove non sia possibile ricavarli all'interno del fabbricato.

Ogni unità abitativa deve essere dotata di almeno un servizio igienico di adeguate dimensioni, minimo di mq. 4,00, fornito di vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo ed avere i requisiti del successivo art. 63.

L'altezza minima dei locali di abitazione è fissata in m. 2,55; per i locali di abitazione temporanea, compresi i servizi igienici, l'altezza media è fissata in m. 2,40 con un minimo di m. 1,80; in corrispondenza dei sanitari, i bagni non potranno avere altezza inferiore a m. 1,80.

Nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, sentito il parere del Responsabile del competente Servizio dell'U.L.S.S., purché le soluzioni non siano peggiorative rispetto allo stato preesistente.

Nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione sono consentite misure minori rispetto anche agli altri parametri previsti nel presente articolo, sentito il parere del Responsabile del competente Servizio dell'U.L.S.S.

I vani abitabili devono avere una superficie minima di mq. 9 (mq. 14 per una camera a due letti) ed una larghezza minima di m. 2,50; ogni alloggio deve essere dotato di una stanza a cucina-soggiorno di almeno mq. 18; eventuali cucine devono avere una superficie minima di mq. 8 ed un soggiorno di mq. 14; devono comunque essere rispettati i termini di cui all'art. 2 del D.M. 5 luglio 1975.

La superficie di aerazione ed illuminazione dei locali di abitazione permanente, direttamente comunicante con l'esterno, deve essere pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento. I lucernari (velux), concorrono alla formazione della superficie di aerazione ed illuminazione.

Sono ammesse deroghe per gli alloggi derivanti da interventi di recupero abitativo, sentito il parere del Responsabile del competente Servizio dell'U.L.S.S.

I soppalchi nei locali abitabili sono permessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede il 40% della superficie del locale;
- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale è almeno m. 2,20; nel caso di soffitto inclinato, l'altezza minima dovrà essere almeno m. 1,80 e l'altezza media almeno m. 2,20;
- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
- ai fini del calcolo del rapporto illuminante e ventilante, i requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile, comprensiva della parte a soppalco;
- l'altezza media della parte non soppalcata deve essere almeno m. 2,55.

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono essere opportunamente isolati termicamente.

Per i locali con soffitto inclinato di nuova realizzazione deve essere prevista un'altezza media (rapporto tra volume e superficie) per singolo locale non inferiore a m. 2,55 per i locali abitabili e a m. 2,40 per quelli accessori. I punti più bassi dei locali, di norma misurati nel punto di gronda ed al bordo inferiore nel caso di travi a vista, non dovranno essere inferiori a m. 2,00 nei locali destinati alla permanenza delle persone (locali abitabili), nei corridoi e servizi igienici, e a m. 1,75 negli altri locali accessori.

Nei locali sottotetto, la cui copertura ha un'inclinazione superiore al 40%, ferme restando le altezze medie di cui sopra (rapporto tra volume e superficie), i punti più bassi non devono essere inferiori rispettivamente a m. 1,80 e a m. 1,50; dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito relativo all'aero-illuminazione naturale, superficie minima, ecc,

In caso di cambio d'uso dei locali nel sottotetto in edifici esistenti o di loro ristrutturazioni che prevedano la realizzazione di unità immobiliari, potrà essere tollerata un'altezza media (rapporto tra volume e superficie) di m. 2,40 con il lato più basso, regolarmente compartimentato, avente altezza non inferiore a m. 1,60, misurata tra pavimento e soffitto dalla parte della gronda; le dimensioni minime dei locali abitabili previste da questo Regolamento dovranno essere calcolate a partire dal piano virtuale generato dalla proiezione sul pavimento del luogo dei punti definiti ad  $h = m. 1,80$ , piano che può non coincidere con la parete interna del muro perimetrale verso la gronda.

Per i sottotetti esistenti alla data 31 dicembre 1998 è ammesso il recupero a fini abitativi in conformità alla normativa vigente ed in particolare alla Legge Regionale 6 aprile 1999 n. 12; tale recupero non è consentito per gli edifici a cui il Piano Regolatore Generale attribuisce un Grado di Protezione 1 o 2.

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura e con le modalità fissate dall'art. 31 del presente Regolamento Edilizio.

Per le attività ed usi collettivi (uffici, negozi, bar, ecc.), è prescritta un'altezza minima di m. 2,70, salvi i casi in cui la Legge prevede altezze diverse in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività da insediare; per le attività ricavate negli edifici esistenti, è consentita un'altezza minima di m. 2,55 purché sia garantita un'adeguata illuminazione, anche artificiale, nonché un idoneo ricambio d'aria ottenibile anche con mezzi meccanici.

Previo parere favorevole dell'U.L.S.S., sono ammesse deroghe negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, fermo restando il rispetto delle caratteristiche monumentali degli edifici.

Per i negozi alti almeno m. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2,20.

#### **Art. 62 – CUCINE.**

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di due condotti verticali prolungati **adeguatamente oltre l'estradosso della copertura**, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Il condotto per l'aerazione può essere sostituito da idonei ed omologati sistemi alternativi, purché nel rispetto delle vigenti norme tecniche Uni-Cig.

Sono ammessi punti cottura inglobati ed ampiamente comunicanti con il locale soggiorno, purché i relativi fornelli siano dotati di un'adeguata aspirazione forzata e la superficie totale (soggiorno + cottura) non sia inferiore a mq. 18. Nel caso di interventi sull'esistente è ammessa una superficie non inferiore a mq. 16.

*(articolo modificato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

#### **Art. 63 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI.**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico che abbia i seguenti requisiti:

- a) superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno mediante finestra apribile, **anche di tipo "velux" sulla copertura**, di superficie non inferiore a mq. 0,50; per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, esclusi quelli di demolizione e ricostruzione, i servizi igienici possono essere dotati di aspirazione artificiale che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 10 volte il volume dell'ambiente stesso;
- c) pareti rivestite con materiali lavabili fino a un'altezza minima di m. 2,00;
- d) dotazione minima: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno e/o doccia.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il servizio igienico principale dell'alloggio; quest'ultimo può essere accessibile da un locale non abitabile.

I servizi igienici secondari possono avere minore dimensione e comunicazione diretta con un locale adibito a camera da letto; possono inoltre essere dotati di un'adeguata aspirazione artificiale in luogo della finestratura.

Per qualsiasi edificio residenziale o porzione abitativa esistente, in cui sia riscontrata un'effettiva carenza di servizi igienici, è ammesso, in deroga ai soli indici di densità fondiaria, un ampliamento del volume lordo originario, al fine di dotare gli alloggi esistenti dei requisiti fissati dal presente articolo; tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non potrà superare la misura del 20% del volume lordo originario.

*(articolo modificato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

#### **Art. 64 - SCALE, RINGHIERE E PARAPETTI. ASCENSORI.**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m.1,20 nel caso di nuove costruzioni e non inferiore a m. 0,80 nel caso di restauri o ristrutturazioni, ed essere aerate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete

verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/15 della superficie di calpestio del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi sono ammesse larghezze inferiori con un minimo di m. 0,80.

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

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scale, solamente per quegli edifici che possiedono tale volume privo di ostacoli fissi (quali ad esempio impianti per ascensori); diversamente, si dovrà prevedere un'aero-illuminazione naturale a parete, uniformemente distribuita, pari ad almeno 1/10 della superficie del vano scale.

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

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a locali abitabili, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota maggiore o uguale a m. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di m. 1,00; eventuali forature non dovranno consentire il passaggio di una sfera da cm.10 di diametro. Devono comunque essere sempre protetti tutti gli spazi aperti sul vuoto che si trovano a quota superiore al piano terra e/o che possono quindi rappresentare un potenziale pericolo di caduta dall'alto.

In conformità all'art. 19 della Legge 27 maggio 1975 n. 166 e per gli edifici da essa regolamentati, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate all'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale e i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Devono altresì essere rispettate tutte le specifiche norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 65 - CORRIDOI E DISIMPEGNI.**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati in modo indiretto ed avere un'altezza minima di m. 2,20.

La larghezza minima è fissata in m.1,00, salvo quanto previsto dalle norme in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 66 - LOCALI ACCESSORI.**

I locali accessori non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di m. 2,20.

I locali che abbiano il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante, devono essere adeguatamente protetti dall'umidità e rispettare tutte le prescrizioni contenute nel precedente art. 49.

Le centrali termiche dovranno comunque essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

Per le autorimesse, valgono i parametri e le prescrizioni contenute nel Decreto Ministeriale 1 febbraio 1986.

Di norma, ai piani seminterrati o interrati sono consentiti solo locali che comportano la presenza saltuaria delle persone (autorimesse, cantine, centrali termiche, lavanderie, servizi igienici, ripostigli ed altri accessori simili).

## **CAPO 4° COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

### **Art. 67 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO.**

Fatto salvo il rispetto di norme speciali, i requisiti di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate ai sensi delle direttive nazionali o regionali vigenti.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici debbono avere i pavimenti e le pareti lisci, impermeabili e lavabili fino all'altezza di m. 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono tra loro i vari servizi di un raggruppamento, ovvero quelle che li separano dai locali anti-w.c., non possono avere altezze inferiori al soffitto;
- c) l'altezza minima dei nuovi locali deve essere di almeno m. 2,70; nei locali esistenti e nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, sentito il parere del Responsabile del competente Servizio dell'U.L.S.S.
- d) per i negozi alti almeno m. 4,60 sono ammessi soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di m. 2,20.

Per gli edifici destinati a collegio, convivenza, convento, ecc., ove non fossero regolati da specifiche leggi, valgono le norme per i locali abitabili delle civili abitazioni.

Gli alberghi dovranno rispettare le specifiche normative.

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

Sono ammesse altezze, superfici, cubature, rapporti di illuminazione ed aerazione inferiori per i piani terra di locali adibiti ad uso collettivo o esercizio pubblico in edifici appartenenti ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico-artistico-ambientale, sentito il parere del competente Servizio dell'U.L.S.S.

### **Art. 68 - BARRIERE ARCHITETTONICHE.**

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a eliminare e superare le barriere architettoniche, soddisfacendo i requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità previsti dalla normativa vigente.

Oltre alle specifiche provvidenze contenute nei precedenti articoli 64 e 65, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed all'idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

Si richiamano le norme vigenti in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, contenute nella Parte II, Capo III del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.



## **Art. 69 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI E MAGAZZINI. AMBIENTI DESTINATI AD UFFICI E AL COMMERCIO.**

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

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

Tutti gli ambienti di lavoro nonché quelli destinati ad uffici e al commercio dovranno rispettare le caratteristiche, le prescrizioni, i parametri, i requisiti, le dotazioni, le attrezzature e ogni altro parametro contenuto nella Circolare Regionale n. 13 dell'1 luglio 1997 (Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario).

## **Art. 70 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI.**

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate, secondo il Piano Regolatore Generale, ad usi agricoli, valgono le disposizioni dell'art. 61 e seguenti del presente Regolamento Edilizio, salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche normative per le zone agricole.

Fienili, granai e depositi di materiali soggetti a fermentazione, dovranno essere separati dalle abitazioni anche attraverso le pareti di opportuno spessore e materiale in modo da offrire le necessarie garanzie sotto il profilo igienico-sanitario.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

## **Art. 71 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA.**

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni e anche dalle aree edificabili almeno m. 50.

La relativa concimaia dovrà essere situata:

- a) almeno m. 50 dalle abitazioni e dalle aree edificabili e possibilmente in posizione sottovento rispetto ad esse;
- b) almeno m. 40 dalle strade;
- c) almeno m. 50 da cisterne e prese d'acqua potabile;
- d) almeno m. 10 dalle stalle.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili, essere dotate di vasconi a tenuta per il contenimento del liquame così come stabilito dal vigente Piano Regionale di Risanamento delle Acque e situati a distanza non minore di m. 200 da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.

In aderenza a tali volumi produttivi, sono tuttavia ammessi l'abitazione di servizio dell'imprenditore agricolo, nonché i locali con destinazione di tipo agriturismo o di rifugio, nel rispetto di quanto contenuto nel precedente art. 70.

Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare almeno m. 250 dai centri abitati esistenti e previsti.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente art. 58.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

# **4 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

## **CAPO 1° NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

### **Art. 72 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI.**

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

Sono qui esplicitamente richiamate le norme contenute nella Parte II, Capo I, II e IV del D.P.R. 6 giugno 2001 N. 380.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

### **Art. 73 - MANUTENZIONI E RESTAURI.**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi, in modo che tutte le parti mantengano costantemente quei requisiti di igiene, di sicurezza e di decoro che convergono alla località in cui gli edifici sorgono.

Inoltre, per la salvaguardia della pubblica incolumità, tutti gli edifici devono soddisfare permanentemente il requisito della stabilità di cui al precedente articolo 72.

### **Art. 74 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI.**

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, oppure, quando si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazione per l'incolumità delle persone o delle cose, il Sindaco, con i poteri attribuiti dall'art. 54 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, incarica l'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero un competente tecnico esterno, di fare le occorrenti constatazioni e, su relativo referto, notificherà al proprietario i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

## **CAPO 2° PREVENZIONE DEI PERICOLI D'INCENDIO**

### **Art. 75 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI E INFIAMMABILI.**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili e infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

### **Art. 76 - PARERE PREVENTIVO DEL COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO.**

Prima del rilascio del permesso di costruire, ovvero prima del deposito della D.I.A., deve essere acquisito il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per tutte le attività comprese nell'elenco allegato al Decreto Ministeriale 16 febbraio 1982 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si richiamano il D.P.R. 29 luglio 1982 n. 577, la Legge 7 dicembre 1984 n. 818 ed in generale tutta la normativa vigente in materia di sicurezza e prevenzione incendi.

### **Art. 77 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.**

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto deve essere realizzato in conformità alla normativa vigente in materia ed in particolare nel rispetto [del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37](#).

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne a intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m. 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm. 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

In tutti i casi in cui le condizioni ambientali, le tradizioni costruttive locali ovvero qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, il loro impiego è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti finalizzati a ridurre la combustibilità, in particolare in prossimità di caldaie, stufe, cucine e canne fumarie.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine, ecc., devono in ogni parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 78 - USO DI GAS IN CONTENITORI E IN SERBATOI.**

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati e isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

I serbatoi per il gas, esterni alle abitazioni, devono rispettare le caratteristiche e le disposizioni prescritte dalla normativa per la sicurezza e la prevenzione incendi vigente ed essere completamente interrati, in modo da evitare qualsiasi tipo di recinzione protettiva.

#### **Art. 79 – CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI.**

Prima del rilascio del certificato di agibilità, per gli edifici o parti di essi in cui è presente un'attività indicata al precedente articolo 76, il titolare interessato richiede al Comando Provinciale Vigili del Fuoco il sopralluogo finalizzato al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

In attesa del sopralluogo, l'interessato può presentare al Comando Provinciale Vigili del Fuoco una dichiarazione, corredata da certificazioni di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, con la quale attesta che sono state rispettate le prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio; il Comando stesso, rilascia all'interessato contestuale ricevuta dell'avvenuta presentazione della dichiarazione che costituisce, ai soli fini antincendio, "autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività".

E' integralmente recepito il D.P.R. 12 gennaio 1998 n. 37 (Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi).

## **CAPO 3° CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 80 - OPERE PROVVISORIALI. SICUREZZA DEL CANTIERE. OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

Chiunque esegua opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, manutenzioni, restauri, ristrutturazioni, modificazioni, demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), deve osservare tutte le cautele atte a evitare ogni pericolo o danno a persone o cose e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Ove le opere di cui al precedente comma debbano intraprendersi sul fronte di fabbricati che prospettano su vie, strade, piazze e suolo pubblico, dovranno erigersi steccati di recinzione del cantiere, solidi ed alti almeno m. 2,50.

Qualora per l'ampiezza della strada o per la natura del lavoro non fosse possibile erigervi steccati, il primo ponte dovrà essere posto ad un'altezza non inferiore a m. 4,00 dal suolo e avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza il piano sottostante.

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

Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati: tali aperture dovranno rimanere chiuse durante la sospensione del cantiere.

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

Le fronti dei ponti verso la strada devono essere munite di tavole di sponda a livello del pavimento, di ripari con stuoie o altro materiale, in modo da evitare la caduta di materiali sulla strada.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni; in questa sede viene espressamente richiamata la vigente normativa per la sicurezza dei luoghi di lavoro e dei cantieri ed in particolare [il Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 e successive modificazioni ed integrazioni](#).

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

Quando le opere di chiusura del cantiere di lavoro richiedano la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve ottenere la preventiva autorizzazione del Comune, presentando apposita domanda con l'indicazione della località, dell'estensione dell'area da occupare e della presumibile durata temporale dell'occupazione.

Ottenuta tale autorizzazione e prima di iniziare i lavori, gli incaricati del Comune procedono, in concorso con l'interessato, alla constatazione dell'area pubblica da comprendere nel cantiere o comunque da occupare e manomettere, anche al fine di determinare la tassa dovuta per l'occupazione temporanea del suolo pubblico e

l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo medesimo.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dall'autorizzazione, l'interessato deve presentare in tempo utile, domanda di proroga. Il Comune può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico, come può prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori e revocare l'autorizzazione accordata, quando risulti evidente la sospensione dei lavori e la carenza dei mezzi tecnici adeguati al loro compimento.

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 81 - SCAVI E DEMOLIZIONI.**

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da garantire la pubblica incolumità.

Le sezioni di scavo devono essere adeguatamente puntellate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno.

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

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana nonché le limitazioni e gli orari per le attività rumorose vigenti nel Comune.

Si richiama la vigente normativa in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e dei cantieri ed in particolare [il Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 e successive modificazioni ed integrazioni](#).

*(articolo aggiornato con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010)*

#### **Art. 82 - MOVIMENTO E ACCUMULO DI MATERIALI.**

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

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, fissando quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno impartite in relazione alle disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, alle norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché alle leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

# **5 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

## **CAPO 1° DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Art. 83 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE, CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.**

La definitiva entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con le disposizioni in esso contenute, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine fissato nel relativo provvedimento.

Qualora i lavori non vengano completati entro il termine fissato, il permesso di costruire si intende automaticamente decaduto e quindi revocato per la parte non realizzata.

## **CAPO 2° DISPOSIZIONI FINALI**

### **Art. 84 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO E MISURE DI SALVAGUARDIA. NORME ABROGATE.**

Il presente Regolamento Edilizio, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regionale della relativa delibera di approvazione.

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del Regolamento Edilizio e del Piano Regolatore Generale, sono operanti le normali misure di salvaguardia in conformità alla vigente normativa; i permessi di costruire conservano l'efficacia prevista dall'art. 11 del presente Regolamento Edilizio.

L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e del presente Regolamento Edilizio comporta l'abrogazione tacita di tutte le previsioni, disposizioni e norme comunali precedenti.

### **Art. 85 – REGOLAMENTI ESECUTIVI E SCHEDE.**

Il Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, può approvare regolamenti esecutivi e schede esplicative di elementi edilizi ed architettonici che non contrastino con le prescrizioni urbanistiche, igienico-sanitarie o di sicurezza già disciplinate dal presente Regolamento Edilizio o da altre norme vigenti.

La deliberazione così assunta diviene esecutiva ai sensi dell'art. 130 della Costituzione.

Le autorizzazioni edilizie per interventi in applicazione puntuale dei regolamenti e delle schede esplicative di cui al presente articolo non necessitano, di norma, del parere della Commissione Edilizia, salvi i casi previsti dalla Legge e quelli ritenuti opportuni dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.



**Art. 86 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.**

Entro 90 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, il Consiglio Comunale può rinnovare la Commissione Edilizia.

*(articolo stralciato - insieme agli articoli 12, 13 e 14 - con variante urbanistica n. 17 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 15.7.2010 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 30.9.2010 – IN VIGORE DAL 6.11.2010)*

**Art. 87 - POTERI DI DEROGA.**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e a quelle del Piano Regolatore Generale, in conformità a quanto disposto dall'art. 80 della Legge Regionale 27 giugno 1985 n. 61.

**Art. 88 – SANZIONI.**

Per le violazioni alle norme del presente Regolamento Edilizio o a quelle del Piano Regolatore Generale, si applicano le sanzioni previste dalle norme in vigore e, in particolare, quanto previsto al Titolo IV, Capo II e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, N. 380.

\*\*\*\*\*