

**COMUNE DI ROVEREDO IN PIANO**  
**Provincia di Pordenone**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**  
**COMUNALE**

- | Adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. **61** del **27.11.2001.** -
- | Approvato con DPGR n.0373/PRES. del 04.12.2002;
- | Esecutivo il **04.12.2002**;
- | Pubblicato sul B.U.R. N.51 in data 18.12.2002

## SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
Art. 1: Richiami normativi.....	4
Art. 2: Interventi non soggetti a concessione edilizia, ad autorizzazione, a denuncia di inizio attività, né ad alcun controllo tecnico edilizio.....	4
Art. 3: Richiesta di pareri e autorizzazioni.....	4
Art. 4: Esame preventivo per interventi urbanistici ed edilizi.....	5
Art. 5: Opere urgenti ed indifferibili.....	5
Art. 6: Manufatti temporanei e stagionali.....	5
Art. 7: (articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	6
Art. 8: Concessione ed autorizzazione edilizia.....	6
Art. 9: Varianti.....	6
Art. 10: Termini della Concessione.....	7
Art. 11: Volture.....	8
Art. 12: Onerosità della concessione.....	8
Art. 13: Contributo relativo all'incidenza delle spese di urbanizzazione e costo di costruzione.....	8
Art. 14: Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione in aree oggetto di intervento singolo...8	8
Art. 15: Formazione della Commissione Edilizia.....	8
Art. 16: Attribuzioni della Commissione Edilizia.....	9
Art. 17: Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori ed astensioni, convocazione, incompatibilità.....	9
Art. 18: Ufficio Tecnico Comunale.....	10
Art. 19: Vigilanza igienico-sanitaria.....	10
Art. 20: Domanda di concessione edilizia, di autorizzazione edilizia e di D.I.A. – documentazione richiesta.....	11
Art. 21: Certificato di destinazione urbanistica.....	11
Art. 22: Istruttoria dei P.R.P.C.....	11
Art. 23: Realizzazione e cessione gratuita di opere di urbanizzazione primaria.....	12
Art. 24: Realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione.....	12
Art. 25: Punti di linea e di livello – fognature, acquedotto e gas metano.....	13
Art. 26: Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico – Materiali d'impiego e di risulta.....	13
Art. 27: Conduzione del cantiere.....	14
Art. 28: Vigilanza: termini e modalità.....	14
Art. 29: Inizio e termine dei lavori.....	14
Art. 30: Certificato di abitabilità e agibilità.....	15
Art. 31: Sospensione dei lavori.....	15
Art. 32 (articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	16
NOTA ALL'ART. 32 (nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	16
Art. 33: (articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	16
NOTA ALL'ART. 33 (nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	16
Art. 34: (articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	16
NOTA ALL'ART. 34 (nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	16
Art. 35: (articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	16
NOTA ALL'ART. 35 (nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	16
Art. 36: Crollo nel corso dei lavori.....	17
Art. 37: (articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	17
NOTA ALL'ART. 37 (nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	17
Art. 38: (articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	17
Art. 39: Decoro degli edifici.....	17

Art. 40: Comignoli, antenne, parabole, mensole e sovrastrutture varie. ....	18
Art. 41: Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico.....	18
Art. 42: Parametri edilizi e limiti distanziometrici.....	19
1. Altezza degli edifici (punto R).....	19
2. Altezza utile interna dei vani (punto O).....	19
3. Distanza dai confini.....	19
4. Distacco tra edifici.....	19
5. Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.....	19
6. Distanza dalle strade.....	19
Art. 43: Controllo del colore. ....	19
(comma stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	19
(comma stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).....	19
Art. 44: Zoccolature, serramenti e porte. ....	19
Art. 45: Servitù pubbliche particolari. ....	20
Art. 46: Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi. ....	20
Art. 47: Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimento autonomo di acque usate.....	20
Art. 48: Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di intervento attraverso P.R.P.C.....	21
Art. 49: Fumi, polveri ed esalazioni. ....	21
Art. 50: Locali abitabili o agibili e altezze dei vani nell'edilizia residenziale ed alberghiera, negli uffici pubblici e privati e negli studi professionali. ....	21
Art. 51: Locali non abitabili, seminterrati e scantinati. ....	22
Art. 52: Ringhiere e parapetti.....	22
Art. 53: Marciapiedi – Portici – Gallerie. ....	22
Art. 54: Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche.....	23
Art. 55: Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni. ....	23
Art. 56: Decoro degli spazi. ....	23
Art. 57: Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo – Passi carrai.....	24
Art. 58: Edifici e locali ad uso collettivo.....	24
Art. 59: Superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici e spazi privati. ...	25
Art. 60: Accessibilità. ....	26
Art. 61: Visitabilità. ....	26
Art. 62: Visitabilità condizionata. ....	26
Art. 63: Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili.....	26
Art. 64: Strutture lignee. ....	27
Art. 65: Impianti termici. ....	27
Art. 66: Certificato di Prevenzione Incendi. ....	27
Art. 67: Sanzioni.....	27
ALLEGATI AL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	28
Documentazione da allegare alle richieste di concessione, autorizzazione edilizia e D.I.A.:.....	28

### **ART. 1: RICHIAMI NORMATIVI.**

Per quanto non esplicitamente previsto nel presente regolamento, si fa riferimento alla L.R. n. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni, alle Leggi dello Stato per quanto applicabili sul territorio regionale, ed alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale e dei Piani Regolatori Particolareggiati approvati dal Consiglio Comunale.

In caso di contrasto delle presenti norme con le N.T.A. del P.R.G.C. prevalgono le norme del P.R.G.C.

*(ultimo comma stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

### **ART. 2: INTERVENTI NON SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA, AD AUTORIZZAZIONE, A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, NÉ AD ALCUN CONTROLLO TECNICO EDILIZIO.**

Non sono soggetti a concessione edilizia, autorizzazione, o denuncia di inizio attività, né ad alcun controllo tecnico edilizio:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non alterano le parti strutturali degli edifici, non comportano la realizzazione di manufatti accessori esterni ad essi e non modificano le facciate prospicienti spazi pubblici in zona "A";
- b) il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, targhe, decorazioni e simili, con esclusione delle localizzazione all'interno delle zone "A";
- c) il mutamento di destinazione d'uso senza opere, in diversa categoria, purché compatibile con gli usi previsti dal P.R.G.C. e fatti salvi comunque gli obblighi di natura fiscale e/o tributaria e gli altri adempimenti autorizzativi obbligatori;
- d) le opere per il raccordo di nuovi utenti alle reti dei servizi centralizzati esistenti.

*(commi :e),f),g),h),i),j) stralciati con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

### **ART. 3: RICHIESTA DI PARERI E AUTORIZZAZIONI.**

Il titolare di un diritto di proprietà o altro titolo abilitativo può richiedere autonomamente il rilascio di autorizzazioni, nulla osta, pareri o certificazioni ad altre Amministrazioni Pubbliche che obbligatoriamente devono esprimersi prima del provvedimento finale del Sindaco o prima dell'inizio dei lavori.

Alla domanda di concessione o di autorizzazione, il richiedente può allegare i pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni di altre Amministrazioni Pubbliche o, riservandosi di produrle successivamente, allegare le ricevute attestanti l'avvenuta richiesta formulata alle predette Amministrazioni.

Gli stessi pareri, autorizzazioni, nulla osta o certificazioni possono essere richiesti dal Comune alle Pubbliche Amministrazioni competenti che devono esprimere nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta il parere, nulla osta, autorizzazione di competenza.

Decorso il termine previsto al paragrafo precedente il Comune ed il privato possono prescindere dal parere.

Quest'ultima previsione non è applicabile per le concessioni o autorizzazione edilizie relative ad interventi su beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/1999. Qualora sia prevista l'acquisizione del parere da parte dell'ARPA e dell'Azienda Sanitaria, i termini di cui sopra sono sospesi fino all'ottenimento dei pareri medesimi.

La certificazione, autorizzazione o parere richiesto alle Pubbliche Amministrazioni, cui ai punti precedenti, seppure escludano o condizionino l'esecuzione dell'intervento richiesto, non impediscono la prosecuzione dell'istruttoria della pratica edilizia da parte del Responsabile del procedimento.

In alternativa alla procedura di acquisizione dei pareri, autorizzazioni o nulla osta, o certificazioni, sopra descritta, e limitatamente ad ipotesi rilevanti per la complessità ed ampiezza delle trasformazioni urbanistiche e la particolare tutela degli immobili oggetto di concessione, al Responsabile del procedimento può essere chiesto di indire una conferenza di Servizio, disciplinata dall'art. 14 della legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di effettuare un esame contestuale dei diversi interessi pubblici coinvolti nel provvedimento di rilascio della concessione edilizia.

Vanno trasmesse agli Enti e Autorità invitate alla conferenza gli elaborati tecnici che accompagnano la richiesta di rilascio della concessione edilizia.

Nella prima riunione deve essere determinato il termine finale entro cui pervenire ad una decisione.

Detto termine non può comunque essere superiore ai 60 giorni dalla convocazione della Conferenza dei Servizi.

#### **ART. 4: ESAME PREVENTIVO PER INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI.**

Chiunque sia in possesso di un titolo reale su un'area o su un immobile suscettibile di attività edilizia o urbanistica, può chiedere l'esame preventivo di un'ipotesi progettuale, non dettagliata sull'area in questione.

Il parere preventivo che spetterà all'Ufficio Tecnico Comunale o alla Commissione Edilizia, a seconda del tipo di intervento che si prefigura, non è vincolante e si limiterà a fornire indicazioni sulla tipologia proposta, sulla coerenza urbanistica ed architettonica con l'intorno, sulla necessità di infrastrutture primarie e sulle destinazioni urbanistiche e relative dotazioni di standard.

#### **ART. 5: OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI.**

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente regolamento ed anche alle N.T.A. del P.R.G.C.; possono essere disposte con ordinanza del Sindaco o dell'autorità giudiziaria. *(ultime parole del comma stralciate con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002).*

Un intervento è necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità.

*(commi stralciati con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

Nel termine dei successivi sette giorni l'Ufficio Tecnico Comunale relazionerà al Sindaco il quale si esprimerà, sentita eventualmente la Commissione Edilizia in merito e prescrivendo, se del caso, modifiche o riduzioni.

Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dall'emergenza, le quali possono essere effettuate solo seguendo le normali procedure.

Nel caso di interventi su beni vincolati ai sensi del Titolo I del D.Lgs. 490/199 dovrà essere data tempestiva comunicazione alla Soprintendenza per i Beni AA.AA.AA.S del Friuli Venezia-Giulia. *(comma aggiunto con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

#### **ART. 6: MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI.**

Si definiscono manufatti temporanei e stagionali quelle installazioni atte a far fronte ad esigenze temporanee che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato di tempo.

In particolare si considerano temporanei quei manufatti (compresi quelli a struttura tensostatica, pressostatica e similari) che richiedono l'esecuzione di opere edilizie e sono atti alla copertura di:

- impianti sportivi, quando permangono per un periodo non superiore a 8 mesi all'anno;
- attività commerciali, produttive, esposizione di prodotti e similari, quando permangono per un periodo non superiore a 2 mesi all'anno;

- attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, limitatamente al periodo di autorizzazione della manifestazione.

I manufatti temporanei e stagionali, così come sopra definiti, sono ammessi in tutto il territorio comunale limitatamente al periodo previsto e la loro esecuzione è soggetta a preventiva autorizzazione edilizia se prevista.

A denuncia di inizio attività o a concessione edilizia se prevista dalla normativa urbanistica vigente. *(parole aggiunte con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

Oltre i limiti temporanei indicati al primo comma i manufatti non saranno comunque considerati temporanei e stagionali e la loro installazione è subordinata al rispetto di tutte le norme di zona del P.R.G.C., del presente Regolamento Edilizio, nonché all'ottenimento dell'atto autorizzativo.

I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, nonché le coperture di tavolini per bar, ristoranti e similari, posti su suolo pubblico, non sono soggetti ad autorizzazione edilizia, ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.

Alla scadenza del periodo previsto i manufatti dovranno essere completamente rimossi entro 15 giorni e l'area interessata dovrà essere ripristinata.

Quando si tratti di occupazione di suolo pubblico, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di pulizia e/o ripristino.

*(comma stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**ART. 7:** *(articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

## **ART. 8: CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA.**

I provvedimenti del Sindaco, o dell'Assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente entro 60 e 85 giorni rispettivamente per l'autorizzazione edilizia e per la concessione edilizia, dalla presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi richiesti ai sensi del successivo art. 20.

La Concessione/Autorizzazione Edilizia viene pubblicata all'Albo Pretorio per i 15 giorni successivi alla data del rilascio della Concessione/Autorizzazione stessa ed è disponibile, con i relativi dati di progetto, presso la sede comunale, in modo che chiunque vi abbia un interesse legittimo possa prenderne visione.

Ad ogni rilascio di Concessione/Autorizzazione Edilizia il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

La Concessione/Autorizzazione viene rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

La domanda di Concessione/Autorizzazione Edilizia si intenderà accolta qualora entro 90 giorni dalla presentazione non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio, secondo le procedure previste dalle norme vigenti.

## **ART. 9: VARIANTI.**

Quando si manifesti la necessità di apportare modifiche al progetto approvato, si possono verificare 2 casi:

- Varianti soggette a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.);
- Varianti soggette a nuova Concessione Edilizia.

Appartengono alla categoria delle varianti soggette a D.I.A. gli interventi che

rientrano nelle seguenti condizioni:

- 1) non cambino destinazione d'uso e categoria edilizia dell'immobile;
- 2) non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
- 3) non alterino la sagoma dell'edificio;
- 4) non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;
- 5) non violino alle eventuali prescrizioni contenute nella concessione o nell'autorizzazione edilizia originaria;
- 6) non aumentino il numero delle unità immobiliari;
- 7) non modificano il numero dei piani né la tipologia dei solai di copertura;
- 8) rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli immobili compresi nelle zone omogenee A.

La D.I.A. di variante alla concessione edilizia e all'autorizzazione edilizia non può essere presentata dopo la dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Tutti i casi non rientranti nella casistica suindicata sono soggetti a nuova autorizzazione o concessione edilizia, in variante.

Le D.I.A. in variante alla concessione edilizia o all'autorizzazione edilizia non sono soggette né al riesame da parte della Commissione Edilizia, né al riaccertamento dei requisiti igienico-sanitari da parte dell'Azienda Sanitaria, salvo disposizioni diverse da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'Ufficio Tecnico Comunale, cui è delegato il compito di prendere atto di dette varianti, dovrà accertare l'attuazione di tutte le prescrizioni dettate in sede di approvazione del progetto originario e potrà disporre eventuale sopralluogo di verifica.

#### **NOTA ALL'ART. 9**

*E' coordinato con l'art. 33 del presente regolamento e con l'art. 77 del L.R. n. 52/91.*

#### **ART. 10: TERMINI DELLA CONCESSIONE.**

I lavori relativi alla Concessione/Autorizzazione Edilizia debbono essere iniziati entro un anno dalla data di notifica dell'avviso di ritiro della concessione ed ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile, entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Il mancato rispetto dei termini sopra indicati prevede la richiesta di nuova Concessione/Autorizzazione Edilizia, previa dichiarazione del Sindaco dell'inefficacia della precedente autorizzazione o concessione, così come previsto dalle norme vigenti.

Mentre il termine per l'inizio dei lavori è improrogabile, il termine di ultimazione può essere prorogato su motivata richiesta dell'interessato, con provvedimento del Sindaco che accerti l'esistenza di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori. Tali fatti potranno essere naturali (alluvioni o fortuali, ad esempio) oppure personali (ad esempio: economici).

Le opere si intendono ultimate ai fini dei termini di cui sopra quando l'immobile risulta completato in tutte le sue parti esterne, ivi comprese copertura, serramenti, intonacatura esterna dei muri perimetrali, zoccolature e marciapiedi.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Quanto alla definizione di lavori iniziati, si rimanda a quanto contenuto nel successivo art. 29 del presente regolamento.

**ART. 11: VOLTURE.**

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione o dell'autorizzazione edilizia non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La volturazione della concessione/autorizzazione edilizia deve essere richiesta al Sindaco che ne prende atto e provvede, attraverso l'Ufficio Tecnico, al rilascio del conseguente atto amministrativo.

**ART. 12: ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE.**

La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, determinati in base alla normativa vigente.

A scomputo totale o parziale dell'onere su indicato, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune.

La determinazione degli oneri, le riduzioni e le esenzioni sono operate in base alle disposizioni di cui al D.P.G.R. 29.04.1997 n. 0139/Pres. e successive modifiche ed integrazioni.

**ART. 13: CONTRIBUTO RELATIVO ALL'INCIDENZA DELLE SPESE DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE.**

La determinazione del contributo e le modalità di pagamento sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite con D.P.G.R. 0139/Pres. dd. 29.04.1997 e suoi successivi aggiornamenti.

**ART. 14: REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE IN AREE OGGETTO DI INTERVENTO SINGOLO.**

Qualora il presentatore della domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, fornirà un computo delle opere da realizzarsi che sarà quantificato, ai fini della spesa, con i prezzi di mercato asseverati dal progettista.

L'Ufficio Tecnico determinerà l'entità degli oneri scomputabili in rapporto al costo effettivo delle opere di urbanizzazione da sottoporre ad approvazione del Sindaco.

La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione o di parte di esse può essere richiesta dall'Amministrazione Comunale, quando ciò costituisca maggior tutela dell'interesse pubblico.

**ART. 15: FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.**

La Commissione Edilizia comunale è composta:

- dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede;
- dal Comandante provinciale del Corpo dei vigili del fuoco o da un suo delegato. (linea aggiunto con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)

Componenti elettivi:

- da n. 4 componenti nominati dalla Giunta Comunale scelti tra terne di nominativi indicate dai rispettivi ordini e collegi professionali;
- n. 3 membri designati dal Consiglio Comunale e nominati dalla Giunta, di cui due dalla maggioranza ed uno dalla minoranza che abbiano competenza tecnica, estetica, ambientale in

materia di edilizia ed urbanistica;(parole aggiunte con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)

- n. l'esperto in materia di tutela ambientale e paesaggistica, nominato dalla Giunta Comunale e scelto tra terne di candidati proposti dalle associazioni ambientaliste operanti in Regione e riconosciute dal Ministero dell'Ambiente. Nel caso in cui le associazioni suddette, entro il termine di quindici giorni dalla richiesta non propongano le terne richieste, il commissario aggiuntivo verrà scelto dalla Giunta Comunale. (parole aggiunte con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)

I componenti elettivi durano in carica fino alla scadenza del Consiglio ed esercitano le loro funzioni fino a quando la Giunta ed il Consiglio Comunale neo-eletti non provvederanno alle nuove nomine e/o designazioni.

Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Non può essere eletto a far parte della stessa Commissione Edilizia chi sia parente o affine di 1° grado, adottante o adottato di altro membro della Commissione.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione senza diritto di voto il Responsabile del settore Urbanistico del Comune o altro Funzionario dell'ufficio, da questi delegato.

Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide quando siano presenti almeno 6 (numero sostituito con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002) membri con diritto di voto ed il Responsabile del Settore Urbanistico del Comune.

Le sedute della Commissione Edilizia Integrata sono valide quando è presente il membro esperto in materia di tutela ambientale; le determinazioni possono essere comunque validamente assunte dopo la sua assenza a due sedute consecutive.(periodo aggiunto con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti espressi con votazione palese e non segreta; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti della Commissione Edilizia che, senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive, decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione.

#### **NOTA ALL'ART. 15**

*Va rilevato il taglio politico nella scelta di mantenere la Commissione Edilizia, non solo come organo di consulenza del Sindaco, ma soprattutto come organo di garanzia e di trasparenza.*

#### **ART. 16: ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.**

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate. (parole stralciate con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)

La Commissione Edilizia, inoltre, si esprime, su richiesta del Presidente, su questioni interpretative delle norme del presente Regolamento Edilizio e delle N.T.A. del P.R.G.C., rinviando eventualmente le decisioni di merito alla competenza del Consiglio Comunale.

Il parere negativo sul progetto presentato espresso dalla Commissione Edilizia deve essere motivato.

**NOTA ALL'ART. 16** (nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)

#### **ART. 17: DOCUMENTAZIONE DELLE DECISIONI, MEZZI ISTRUTTORI ED ASTENSIONI, CONVOCAZIONE, INCOMPATIBILITÀ.**

La commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, prima della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Il Presidente ha facoltà di far intervenire alle sedute della Commissione – per l'esame di problemi di particolare interesse – esperti cui è riservato il solo compito di relatori.

I componenti della Giunta Comunale, fatta eccezione per il Presidente, i componenti degli organi di controllo e i dipendenti del Comune, non possono far parte della Commissione Edilizia.

I membri della Commissione Edilizia, che siano direttamente interessati ai progetti o che debbano esaminare progetti edilizi di propri affini o congiunti fino al 3° grado, debbono astenersi dal prendere parte alla discussione e conseguente votazione.

Qualora il Sindaco ed anche l'Assessore delegato siano interessati al rilascio di una concessione edilizia, essi debbono astenersi dal partecipare alla seduta della Commissione Edilizia.

In tale caso le funzioni di Presidente della Commissione sono attribuite al più anziano fra i componenti della medesima.

Dell'osservanza di tali prescrizioni deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti sugli appositi stampati e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le dichiarazioni dei singoli commissari sempre che ne facciano specifica richiesta.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, e dai membri della Commissione Edilizia e sono numerati progressivamente e raccolti a cura del segretario della Commissione.

Il segretario appone sul progetto la dicitura "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA ....." completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario.

La Commissione è convocata dal Presidente mediante invito scritto con la tempistica che sarà stabilita dai componenti la Commissione all'inizio di ogni anno solare; le eventuali variazioni al calendario dei lavori saranno comunicate di volta in volta.

I componenti della Commissione Edilizia possono essere revocati, qualora non rispettino gli obblighi di astensione o per altri gravi motivi inerenti lo svolgimento delle loro funzioni.

La revoca è disposta dal Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia.

### **ART. 18: UFFICIO TECNICO COMUNALE.**

L'Ufficio Tecnico Comunale redige per ogni domanda o denuncia pervenuta, una breve relazione scritta in merito alla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, ed inoltre fornisce ulteriori documentazioni previste dal precedente art. 14, in ordine allo scomputo eventuale degli oneri concessori.

E' compito dell'Ufficio Tecnico Comunale tenere aggiornata una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica di edifici o manufatti autorizzati, riportando gli estremi dell'autorizzazione.

Ad ogni rilascio del certificato di abitabilità/agibilità, l'Ufficio Tecnico Comunale trasmette la scheda tecnica dell'alloggio autorizzato e delle sue pertinenze predisposta dal progettista e opportunamente verificata, agli Uffici Finanziari del Comune per gli adempimenti correlati con l'aggiornamento degli archivi tributari.

### **ART. 19: VIGILANZA IGIENICO-SANITARIA.**

Tutti i progetti edilizi soggetti a concessione edilizia sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante dell'Azienda Sanitaria.

Il parere sanitario non è obbligatorio per la valutazione urbanistica dei Piani Particolareggiati previsti dal P.R.G.C., per le varianti in corso d'opera soggette a D.I.A. e, salvo diversa disposizione dell'Ufficio Tecnico, per le attività edilizie soggette a D.I.A. e ad autorizzazione edilizia.

**ART. 20: DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA, DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DI D.I.A. – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA.**

La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia è sottoscritta da tutti i proprietari degli immobili e/o dagli altri soggetti aventi titolo ad eseguire le trasformazioni richieste.

Gli elaborati tecnici, precisamente datati, devono essere predisposti e presentati in formato UNI, sulla cui prima facciata, oltre al timbro e alla firma del progettista, deve essere specificato il Comune, l'ubicazione e l'indicazione dell'intervento ed il proprietario. Sempre sulla prima facciata deve essere ricavato un apposito spazio libero per i timbri indicanti l'acquisizione dei pareri e dei nulla osta della Commissione Edilizia e dell'Azienda Sanitaria e quello attestante il rilascio della concessione edilizia.

Alle domande di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere allegata la documentazione indicata nell'allegato al presente regolamento.

**ART. 21: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica indica i vincoli (procedurali, sismici, storici, ambientali, idrogeologici, paesaggistici) e le prescrizioni di carattere urbanistico-dimensionale (destinazione di zona, potenzialità edificatorie, distanze, altezze, tipi di intervento) riguardanti l'area o l'immobile interessato.

I soggetti che intendono promuovere interventi aventi rilevanza urbanistica ed edilizia hanno diritto ad ottenere il rilascio del certificato riguardante l'area o immobile oggetto di intervento.

Nella richiesta (schema di domanda nell'allegato) devono essere indicati tutti gli elementi utili all'identificazione dell'area o dell'immobile interessati.

Il certificato deve essere rilasciato entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta ed ha validità di un anno, fatte salve le variazioni agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati successivi alla data del rilascio.

**ART. 22: ISTRUTTORIA DEI P.R.P.C.**

Il Piano Regolatore Particolareggiato è strumento attuativo subordinato al Piano Regolatore Generale, del quale può costituire variante nelle forme e nei modi stabiliti dalle norme vigenti.

Il P.R.P.C. è adottato e approvato dal Consiglio Comunale con le procedure previste, caso per caso, dalle norme vigenti, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige l'istruttoria e della Commissione Edilizia.

Il Consiglio Comunale dovrà quindi essere messo in condizione di valutare, attraverso idonei supporti di progetto:

- § il corretto e razionale inserimento, nel tessuto urbano, dell'intervento proposto;
- § la coerenza con l'impianto generale del P.R.G.C.;
- § il rispetto degli standard previsti;
- § la consistenza, la funzionalità e la dislocazione della viabilità, dei parcheggi e del verde pubblico;
- § la coerenza o la compatibilità delle N.T.A. del P.R.P.C. con quelle del P.R.G.C., fatti salvi i casi di variante;
- § la coerenza dello schema di convenzione annesso alla proposta di P.R.P.C. con gli obiettivi generali del Piano Regolatore e con le norme vigenti in ordine alle modalità e ai tempi di realizzazione e di cessione delle opere.

Il Consiglio Comunale, di norma, non entra nel dettaglio progettuale delle opere e degli interventi edilizi, poiché esso è soggetto al regime autorizzativo della Concessione Edilizia.

Per i P.R.P.C. individuati nelle zone "A", il Consiglio Comunale può chiedere, una

sola volta, integrazioni al progetto che consentano di valutare, anche nel dettaglio, le ipotesi tipologiche e le scelte tecniche proposte.

Per la gestione delle questioni marginali connesse con la realizzazione delle opere primarie di urbanizzazione e degli standard di verde e di parcheggio, il Consiglio Comunale può fare rinvio alla competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia in sede di valutazione dei progetti esecutivi delle opere stesse.

**ART. 23: REALIZZAZIONE E CESSIONE GRATUITA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

I lottizzanti sono tenuti a realizzare, a loro cura e spese e a cedere gratuitamente al Comune, le opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dalle N.T.A., fatto salvo quanto indicato al comma seguente ed al successivo art. 24. La consistenza e la funzionalità delle opere sono oggetto di valutazione del Consiglio Comunale in sede di approvazione del P.R.P.C., sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia.

In particolare, si dovrà valutare, caso per caso, che la localizzazione e la strutturazione delle superfici destinate a verde consentano, in relazione alla dimensione, la migliore fruibilità collettiva che dovrà essere garantita da funzioni, strutture e/o attrezzature anche diversificate, purché comunque finalizzate all'esercizio di attività ludiche e del tempo libero.

**ART. 24: REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Sono opere di urbanizzazione primaria le strade compresi i percorsi ciclabili e pedonali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica e del gas metano, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica comprese le cabine elettriche e le centraline di commutazione, la pubblica illuminazione, gli spazi verdi (e di verde attrezzato) che si trovano in prossimità ed al servizio degli insediamenti.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di norma è effettuata a cura dei lottizzanti che a tal fine richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione allegando i relativi progetti esecutivi.

Le reti tecnologiche dovranno essere dimensionate secondo le previsioni dei progetti generali di ciascun servizio adottati dal Comune.

Per i servizi erogati da Enti o Società terzi (ad esempio energia elettrica, gas, telefono) i relativi progetti dovranno essere accompagnati da idonea attestazione di conformità da parte delle società erogatrici.

In sede di rilascio della concessione il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni ritenute necessarie sia all'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

In particolari e giustificate circostanze, i lottizzanti potranno richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzanti dovranno anticipare, prima dell'inizio dei lavori, l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina nella convenzione di cui al precedente art. 22.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria che debbono essere cedute al Comune compete, di norma, all'Ufficio Tecnico Comunale allorché ne possessa i requisiti professionali richiesti.

In alternativa, la Giunta Comunale con proprio atto deliberativo, può assegnare l'incarico del collaudo delle opere ad un professionista esterno, a tale scopo abilitato.

Gli incarichi per il collaudo, sia interni sia esterni all'Ufficio Tecnico Comunale, sono regolamentati dalle leggi vigenti in materia e, comunque, gli onorari professionali sono sempre a carico dei proprietari delle aree e delle opere da collaudare.

Il collaudo delle opere, che di norma viene effettuato “à vista”, non esime il progettista e l'impresa esecutrice dalle loro responsabilità in ordine alla funzionalità delle opere stesse (con particolare riguardo ai sottoservizi) ed alla coerenza con i progetti generali per i servizi tecnologici, adottati dal Comune.

**ART. 25: PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO – FOGNATURE, ACQUEDOTTO E GAS METANO.**

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, rispetto alla viabilità comunale esistente o di progetto, ovvero rispetto anche a particolari allineamenti sui fronti pubblici o di uso pubblico.

Per i punti di presa dell'acquedotto e del gas metano, la richiesta va inoltrata all'ente o alla società erogatrice.

Entro dieci giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a provvedere a quanto richiesto ove se ne ravveda la necessità.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore o assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

**ART. 26: OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO – MATERIALI D'IMPIEGO E DI RISULTA.**

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

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

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

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessaria ad intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nell'autorizzazione edilizia, e nel rispetto delle altre norme contenute in leggi o regolamenti specifici.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita anche per il materiale d'impiego ma per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

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

L'occupazione del suolo pubblico per il cantiere necessario alla realizzazione di servizi tecnologici di pubblica utilità deve essere richiesta con le modalità indicate nel presente articolo ed è concessa gratuitamente per il tempo strettamente necessario alla realizzazione dei lavori.

L'occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico per la realizzazione di servizi tecnologici in concessione a terzi o non gestiti dal Comune è da considerarsi temporanea. Gli impianti realizzati dovranno perciò essere rimossi a cura e spese dell'azienda richiedente, per qualunque innovazione, costruzione o impianto che il Comune debba intraprendere sulla proprietà pubblica.

Nel caso di manomissione di suolo e sottosuolo pubblico, il Sindaco può subordinare il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione, che verrà restituita a lavori ultimati.

I ripristini saranno eseguiti secondo le disposizioni fissate in apposito Regolamento.

In caso di inadempienza nei ripristini si procede d'ufficio a spese dell'intestatario dell'autorizzazione.

**ART. 27: CONDUZIONE DEL CANTIERE.**

La concessione edilizia, i disegni approvati ed il Piano della sicurezza e coordinamento, se esistenti, debbono essere conservati in cantiere fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza.

Nell'esecuzione di opere edilizie l'assuntore dei lavori deve evitare pericoli o danni a persone o a cose, provvedendo inoltre ad attenuare rumori e molestie.

In particolare si richiama la normativa specifica sulla conduzione dei cantieri e sull'impiego delle tabelle relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, in conformità alla normativa vigente.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, va recintato il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non inferiore a ml. 2.00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

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

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che dovranno rimanere accese dal tramonto al sorgere del sole.

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 sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di ml. 4.00 per le aree interessate da traffico veicolare e non meno di ml. 2.20 per le zone soggette solo a viabilità pedonale ed avere il piano inferiore costruito in modo da rispettare le norme di sicurezza per lo spazio sottostante.

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

**ART. 28: VIGILANZA: TERMINI E MODALITÀ.**

Il Sindaco, tramite gli uffici comunali preposti, esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la corrispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione ed all'osservanza delle norme basilari antinfortunistiche.

Il titolare della concessione è tenuto ad agevolare il controllo dell'attività edilizia autorizzata.

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

**ART. 29: INIZIO E TERMINE DEI LAVORI.**

Il titolare della concessione e dell'autorizzazione deve comunicare al Sindaco la data dell'inizio dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio, sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori e dal Titolare dell'Impresa.

I lavori si dicono iniziati allorché dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in

cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni, o demolizione e/o costruzioni nei casi di ristrutturazione.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando ricorrano le condizioni stabilite con il precedente articolo 10.

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

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, di cui al 1° comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, è assunta come data di inizio lavori la data di ritiro della concessione o dell'autorizzazione o quella del ventunesimo giorno successivo alla data di presentazione della D.I.A.

### **ART. 30: CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ.**

Il certificato di abitabilità o agibilità, a seconda che si tratti di edificio ad uso residenziale o, rispettivamente, diverso da residenziale, deve essere richiesto al Sindaco allegando la dichiarazione di ultimazione dei lavori e la seguente ulteriore documentazione:

- a) certificazione del Direttore dei Lavori di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, o al progetto di variante in corso d'opera presentato, che attesta la salubrità degli ambienti, nonché il rispetto delle norme vigenti previste per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità;
- b) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od a struttura metallica;
- c) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, installati nell'immobile ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46/90 rilasciata dall'impresa installatrice;
- d) documentazione comprovante l'avvenuta richiesta di iscrizione in Catasto Edilizio Urbano ai sensi delle normative vigenti.
- e) Scheda e relativa planimetria di ciascun alloggio e delle sue pertinenze, contenente gli elementi utili alla successiva classificazione fiscale e tributaria, come da stampato predisposto dal Comune.

Nei casi previsti dalle norme vanno allegati:

- f) certificato di prevenzione incendi;
- g) autorizzazione all'esercizio ed impiego dell'impianto ascensore.

La documentazione incompleta va integrata, su richiesta scritta dell'ufficio competente, entro 30 giorni dalla richiesta di abitabilità/agibilità.

In caso di inadempienza, la domanda di abitabilità/agibilità viene posta agli atti e di ciò viene data comunicazione agli interessati. Il tempo impiegato dal richiedente per le integrazioni interrompe i tempi del procedimento.

Il Sindaco può disporre, in accordo con gli uffici comunali competenti, il sopralluogo di verifica e, nei 30 giorni successivi la data di presentazione della richiesta, provvede al rilascio del certificato di abitabilità.

Per il rilascio del certificato di agibilità (fabbricati non residenziali) il sopralluogo è invece obbligatorio.

Ove non si provveda alla visita ispettiva o non si provveda al rilascio del certificato, l'abitabilità si intende acquisita il 31° giorno successivo alla data di presentazione della richiesta.

Il certificato di abitabilità/agibilità non esonera il richiedente dalle responsabilità civili e penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere.

### **ART. 31: SOSPENSIONE DEI LAVORI.**

La sospensione dei lavori è il provvedimento cautelativo e provvisorio che il Sindaco emette se nell'esecuzione di lavori o interventi si sono riscontrate irregolarità, che nello stesso

provvedimento vanno indicate, relative a:

- a) opere prive di titolo di concessione;
- b) opere difformi dal progetto approvato o che disattendono le prescrizioni formulate;
- c) inizio o prosecuzione dei lavori senza avere comunicato al Sindaco il nominativo del direttore dei lavori o l'esecutore degli stessi;
- d) mancato deposito delle certificazioni richieste e necessarie prima dell'inizio dei lavori;
- e) mancato deposito dei pareri resi dagli Enti titolari di vincoli o competenze specifiche, o mancata documentazione dell'intercorso silenzio-assenso, quando ciò è riconosciuto possibile;
- f) mancata trascrizione di obblighi contrattuali con terzi o Enti pubblici, da acquisire prima dell'esecuzione dei lavori o relative a prescrizioni puntuali.

L'ordinanza di sospensione:

- va emessa dal Sindaco entro 15 giorni dall'accertamento;
- va notificata a mezzo del Messo Comunale o a mezzo di Ufficiale o di Agente di Polizia Giudiziaria al proprietario dell'immobile, al richiedente la concessione o autorizzazione edilizia, al direttore e all'esecutore dei lavori.

L'ordinanza di sospensione dei lavori non può essere emessa per consentire al Comune di verificare la legittimità della concessione o autorizzazione rilasciata. *(parole stralciate con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

Il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme di legge, delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale ed al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti. *(parole sostituite con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

Nel termine di 60 giorni dall'ordinanza di sospensione dei lavori il Sindaco emette il provvedimento definitivo, da notificare agli interessati.

*(comma stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

Ove il Sindaco accerti, tramite i propri uffici, che la concessione o autorizzazione edilizia, rilasciata sulla base di dichiarazioni autocertificate, non avrebbe potuto essere rilasciata ovvero che i lavori denunciati non avrebbero potuto essere eseguiti, oltre a sospendere i lavori può decidere l'annullamento anche dei propri precedenti provvedimenti.

**ART. 32** *(articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**NOTA ALL'ART. 32** *(nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**ART. 33:** *(articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**NOTA ALL'ART. 33** *(nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**ART. 34:** *(articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**NOTA ALL'ART. 34** *(nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**ART. 35:** *(articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**NOTA ALL'ART. 35** *(nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

### **ART. 36: CROLLO NEL CORSO DEI LAVORI.**

Ferme restando le responsabilità civili e penali previste dalle Leggi vigenti per questi casi e poste in capo ai diversi soggetti che agiscono nelle attività edilizie (committente, progettista, direttore dei lavori, responsabile del cantiere, responsabile della sicurezza, ecc.), il crollo accidentale delle strutture murarie nel corso dei lavori eseguiti, sia su edifici di nuova costruzione, sia su edifici esistenti soggetti a lavori di restauro, di conservazione tipologica, di risanamento conservativo, di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria e qualunque sia il vincolo urbanistico che grava sull'edificio, non pregiudica il diritto alla riedificazione della parte crollata.

In questi casi il direttore dei lavori, il responsabile del cantiere o altra figura che abbia titolo sull'intervento edilizio, entro le successive 48 ore deve informare l'Ufficio Tecnico Comunale e sospendere unilateralmente i lavori per consentire ai preposti al controllo sulle attività edilizie un sopralluogo, salvo che ciò non comporti pericolo per persone o cose nel qual caso il cantiere dovrà essere messo in sicurezza ad opera del responsabile o del direttore dei lavori o del committente.

Entro 48 ore dalla comunicazione (escluse le giornate non lavorative) si darà luogo al sopralluogo e nei successivi tre giorni lavorativi l'Ufficio Tecnico Comunale relazionerà al Sindaco che, su conforme parere della commissione edilizia, riferito in particolare ai vincoli urbanistici sul fabbricato e all'uso o al riuso dei materiali, disporrà per l'eventuale riedificazione, precisando i vincoli.

L'eventuale riedificazione delle strutture crollate dovrà avvenire nel più rigoroso rispetto del progetto originariamente approvato, dei vincoli e delle prescrizioni cui il fabbricato era assoggettato e presuppone comunque l'approvazione di un nuovo progetto.

*(comma stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**ART. 37:** *(articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**NOTA ALL'ART. 37** *(nota stralciata con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

**ART. 38:** *(articolo stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)*

### **ART. 39: DECORO DEGLI EDIFICI.**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano: i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tale riguardo il Sindaco, 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 più corrette.

Qualora la demolizione di edifici o l'interruzione di lavori su parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai paragrafi 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. 40: COMIGNOLI, ANTENNE, PARABOLE, 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, adottando nelle soluzioni condominiali o plurifamiliari (salvo comprovate ragioni tecniche contrarie) soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

I volumi dei comignoli e delle relative canne fumarie, realizzate all'esterno degli edifici, non sono computati e non incidono sulle distanze da confini, fabbricati e strade.

L'installazione di antenne paraboliche, di specchi o di pannelli per la captazione di segnali radio-televisivi e per il recupero del calore solare, non può essere in contrasto con le caratteristiche architettoniche del fabbricato, visibili dai luoghi pubblici.

Il progettista, pertanto, avrà cura di collocarle in posizione idonea al perseguimento del suindicato obiettivo che sarà eventualmente valutato dalla Commissione Edilizia quando si tratta di intervento soggetto a controllo edilizio.

In ogni caso è vietata l'installazione delle suddette apparecchiature sulle facciate e sulle falde di copertura prospicienti le vie e gli spazi pubblici degli edifici collocati nelle zone A e B0.

**ART. 41: ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO.**

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

- a) fino a ml. 4.00 di altezza dai marciapiedi sono, di norma, ammesse sporgenze non superiori a cm. 10;
- b) oltre i ml. 4.00 di altezza sono consentite sporgenze non superiori a ml. 1.50;
- c) nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10;
- d) per la necessità di rifacimento o di nuova costruzione di canne fumarie, in deroga alle prescrizioni dei precedenti punti a) e c), è ammessa una sporgenza di cm 30 sopra i marciapiedi a partire da un'altezza non inferiore a ml 2.20 dal marciapiede stesso.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1. sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve essere di almeno 30 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità.
2. ad eccezione degli impianti di illuminazione pubblica e dei segnali di pubblico interesse, per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi e qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici devono essere rispettati i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico collocati ad un'altezza inferiore a ml. 4.00 devono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse prese di luce orizzontali (tipo bocche di lupo) per illuminare i sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra o da grate metalliche, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate in posizione verticale negli zoccoli dei fabbricati e nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

## **ART. 42: PARAMETRI EDILIZI E LIMITI DISTANZIOMETRICI.**

La corretta interpretazione dei parametri edilizi definiti al corrispondente paragrafo dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.C. e dei limiti distanziometrici indicati nell'e N.T.A. ai paragrafi "Indici e Parametri" di ciascuna zona, è affidata agli schemi del presente articolo.

1. Altezza degli edifici (punto R)  
Vedere specifiche tecniche figura n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6
2. Altezza utile interna dei vani (punto O)  
Vedere specifiche tecniche figura n. 7– 8 – 9 – 10  
Ad integrazione della definizione di cui alle N.T.A. del P.R.G.C. si specifica che, nel caso di vani con travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se l'interasse della travatura a vista risulta maggiore di cm. 40, all'intradosso delle travature se l'interasse risulta minore o uguale di cm. 40.  
Per gli edifici a destinazione produttiva compresi quelli agricoli, l'altezza interna utile dei vani viene misurata dal pavimento sino all'intradosso delle parti strutturali (figura n. 8).
3. Distanza dai confini  
Vedere specifiche tecniche figure n. 11 – 12
4. Distacco tra edifici  
Vedere specifiche tecniche figura n. 13
5. Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti  
Vedere specifiche tecniche figura n. 14  
E' la distanza, valutata per ogni singolo piano, tra pareti finestrate o parti di esse e pareti di edifici antistanti o parti di esse, misurate perpendicolarmente sul piano orizzontale.  
Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra quella opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esiste tale condizione.
6. Distanza dalle strade  
Vedere specifiche tecniche figure n. 15 e 16

## **ART. 43: CONTROLLO DEL COLORE.**

Il colore dei fabbricati, dei serramenti esterni e delle tende prospicienti spazi pubblici, in particolare di quelli ricadenti nelle zone "A0" e "B0", costituisce elemento di rilevante interesse figurativo ed estetico.

(comma stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)

In generale i colori devono essere adeguati all'ambiente in cui si collocano e sono da privilegiare le tonalità tenui.

(comma stralciato con DPGR 0373/Pres. del 04.12.2002)

La sola tinteggiatura degli edifici prospicienti spazi pubblici è soggetta a semplice comunicazione al Sindaco prima dell'intervento.

## **ART. 44: ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE.**

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per una altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Quando le uscite di sicurezza dei locali (botteghe, negozi, ecc.) con apertura verso l'esterno danno su vie o spazi pubblici, per rispettare la norma del comma precedente dovranno essere adeguatamente arretrate verso l'interno.

#### **ART. 45: *SERVITÙ PUBBLICHE PARTICOLARI.***

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente o conseguente alle applicazioni suddette dovrà essere risarcito o rimosso a cura del Comune.

#### **ART. 46: *FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI.***

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi qualora i rispettivi progetti, riguardanti le fogne o i canali di scarico per le acque derivanti dal ciclo produttivo, non prevedano la loro sottoposizione a idonea ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità a cura del competente Ufficio dell'ARPA che in caso di esito negativo promuoverà la richiesta di provvedimenti atti ad eliminare gli inconvenienti.

Il mancato accertamento della funzionalità degli impianti non esonera il titolare dell'attività produttiva dalle proprie responsabilità civili e penali.

#### **ART. 47: *ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTO AUTONOMO DI ACQUE USATE.***

E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche, comunque usate.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche sia industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni della legislazione vigente.

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di materiale adeguato e d'idonee sezioni e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione o fitoevaporazione secondo gli schemi annessi al presente regolamento e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione.

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

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

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

E' fatto d'obbligo l'uso di fosse settiche di tipo Imhoff e di condensagrassi.

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

Ogni bocchetta deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 oppure con qualsiasi materiale quando siano poste in nicchie sottomalta.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

**ART. 48: ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI INTERVENTO ATTRAVERSO P.R.P.C.**

Nel caso in cui manchino le reti fognarie comunali, i lottizzanti dovranno prevedere nel P.R.P.C. lo sviluppo della rete fognaria per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune, nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

**ART. 49: FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI.**

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

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

**ART. 50: LOCALI ABITABILI O AGIBILI E ALTEZZE DEI VANI NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE ED ALBERGHIERA, NEGLI UFFICI PUBBLICI E PRIVATI E NEGLI STUDI PROFESSIONALI.**

Sono considerati abitabili, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, i locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Si definiscono vani accessori e sono considerati non abitabili i locali adibiti a corridoi, bagni, disimpegni, gabinetti e servizi e simili, implicanti la presenza solo saltuaria delle persone.

L'altezza minima utile interna per gli accessori così definiti non può essere inferiore a ml 1.70 nel punto più basso, con una media non inferiore a ml. 2.40.

Per i locali abitabili, ivi compresi quelli degli alberghi e degli uffici in genere, l'altezza minima utile interna dovrà risultare non inferiore a mt. 2.50:

⇒ se destinati a negozi, botteghe artigiane o locali pubblici: non inferiore a mt. 3.00.

E' consentito derogare all'altezza minima suindicata, per esigenze di carattere estetico e/o impiantistico, su una superficie non superiore al 30 % della superficie del vano interessato;

⇒ per gli edifici ricadenti nella zona "A", in presenza di lavori di risanamento conservativo, modifiche funzionali o di ristrutturazioni è consentito il mantenimento delle altezze interne esistenti, purché non inferiori a mt. 2.20 per tutti i locali, abitabili e non.

Per il conseguimento delle altezze minime è consentita la compensazione purché l'altezza media del vano abitabile o accessorio sia pari ai minimi previsti e l'altezza minore da compensare non sia inferiore a mt. 2.00, se riferita a locali abitabili.

In presenza di lavori di risanamento conservativo, modifiche funzionali o ristrutturazioni l'altezza minore dei locali, suscettibile di compensazione sarà di mt. 1.50 per tutti i

vani, abitabili e non, con un'altezza media non inferiore a mt. 2.20 purché il volume dei locali così ricavati non sia inferiore al prodotto fra la superficie minima indicata nel presente articolo e l'altezza di mt. 2.50.

Negli edifici preesistenti di tipo residenziale e non residenziale, anche se sottoposti a modifica di destinazione mediante opere di straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia che non comportino variazioni nell'altezza di vani preesistenti, sarà consentito di ricavare negozi per uso commerciale quando l'altezza del vano a tale destinazione non sia inferiore a mt. 2.70.

Le superfici minime dei locali abitabili dovranno pertanto corrispondere a:

- ◇ stanze da letto per una persona: mq. 8.00;
- ◇ stanze da letto per due persone: mq. 12.00 – oltre due persone si aggiungono mq. 4 per ogni persona in più;
- ◇ stanza soggiorno di superficie pari ad almeno mq. 12.00;
- ◇ monolocali per una persona: mq. 25.00;
- ◇ monolocali per due persone: mq. 35.00.

In tutti i locali abitabili la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento.

Nei casi di edifici ricadenti in zona A è consentito il mantenimento della superficie finestrata preesistente purché il rapporto fra la superficie finestrata apribile e la superficie utile di pavimento del vano abitabile non sia inferiore a 1/15.

Per gli alberghi, pensioni, locande, la superficie minima utile per le stanze da letto è stabilita come segue:

- ◆ stanza ad un letto: mq. 8.00;
- ◆ stanza a due letti: mq. 12.00;
- ◆ stanza a tre letti: mq. 16.00;
- ◆ per stanze con più di tre letti si deve aggiungere una superficie minima di mq. 4.00 per ogni posto letto in più.

### **ART. 51: LOCALI NON ABITABILI, SEMINTERRATI E SCANTINATI.**

I locali non abitabili posti a piano terra, nei seminterrati e negli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2.10.

L'altezza dei vani accessori (corridoi, bagni, disimpegni, gabinetti e servizi) non può essere inferiore a m. 2.40, salvo quanto previsto all'art. 50.

Per i locali situati nei seminterrati o scantinati in cui si preveda presenza anche saltuaria di persone (taverne e simili) sarà obbligatoria la formazione di vespaio o solaio aerato e di intercapedini in corrispondenza della pareti contro il terrapieno e la corrispondente superficie di aerazione dovrà essere almeno pari a quella dei locali abitabili.

### **ART. 52: RINGHIERE E PARAPETTI.**

Le superfici accessibili poste ad una quota superiore a mt. 0.90 dal piano su cui prospettano dovranno essere protette con ringhiere e parapetti aventi altezza minima di ml. 1.00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo da non consentire il passaggio di una sfera di cm. 10 di diametro.

### **ART. 53: MARCIAPIEDI – PORTICI – GALLERIE.**

I marciapiedi, i portici e le gallerie colleganti fra loro più aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano o collegano. La costruzione, pavimentazione ed illuminazione di essi, tanto che siano destinate ad essere cedute al Comune quanto se rimangano aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione

od adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tali possono essere imposte ai privati in sede di rilascio di concessione edilizia.

**ART. 54: DEPOSITI E ACCUMULI DI MATERIALI CONNESSI AD ATTIVITÀ ECONOMICHE.**

Il deposito e l'accumulo di materiali connessi con l'attività economica possono essere consentiti esclusivamente nell'ambito delle zone artigianali e industriali e per magazzini e depositi.

Nelle aree delle zone residenziali prospicienti strade, non ancora edificate, è vietato il deposito e l'accumulo di materiali; i proprietari hanno l'obbligo di mantenerle in armonia con l'ambiente circostante e nel dovuto decoro; essi sono direttamente responsabili di eventuali scarichi abusivi di materiali (vedi art. 56).

**ART. 55: SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI SCOPERTE E RECINZIONI.**

L'area da non impegnare nell'edificazione deve essere sistemata a verde ove collocare piante di medio ed alto fusto, scelte preferibilmente fra le tipologie catalogate nel P.R.G.C. Su detta area è consentita la formazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attività sportive allo scoperto.

Nei P.R.P.C. saranno previsti percorsi pedonali ed eventualmente percorsi ciclabili, che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino.

Salvo quanto previsto dalle N.T.A. per le diverse zone del P.R.G.C. le recinzioni devono avere altezza non superiore a mt. 2.00. Verso gli spazi pubblici, l'eventuale parte cieca delle recinzioni non potrà avere un'altezza superiore a mt 1.50. E' fatta salva la possibilità di imporre prescrizioni da parte dell'Amministrazione Comunale per casi particolari inerenti la sicurezza stradale.

Gli elementi decorativi delle recinzioni (arretramenti carrai, cancellate di accesso e colonne) possono superare, in proporzione architettonicamente accettabile, le altezze suindicate.

Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 57 per le rampe di accesso ai parcheggi, al fine di consentire la sosta temporanea del veicolo fuori dalla sede stradale, le recinzioni delle pertinenze private (residenziali e non) devono essere arretrate in corrispondenza del passo carraio di almeno m. 2.50 rispetto all'allineamento normale della recinzione stessa.

In alternativa al suindicato arretramento e nel rispetto del Codice della Strada possono essere adottati idonei congegni automatici di apertura con comando a distanza per consentire l'immissione rapida dei veicoli nella proprietà privata.

Nelle zone (residenziali e non) non soggette all'approvazione preventiva di un P.R.P.C., i punti fissi per la realizzazione delle recinzioni, che delimitano le proprietà private verso le aree pubbliche dovranno essere indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale, tenuto conto dello stato fisico dei luoghi (allineamenti), delle esigenze della viabilità, delle norme di Piano Regolatore, se esistenti.

Le aree private che, a seguito dell'eventuale arretramento delle recinzioni, resteranno all'esterno di queste, potranno essere cedute al demanio pubblico, con le procedure meno onerose previste dalle norme vigenti e comunque senza oneri per il privato cedente.

**ART. 56: DECORO DEGLI SPAZI.**

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano, devono pertanto essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tal riguardo, il Sindaco ha la facoltà di imporre la manutenzione, e la sistemazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, e quant'altro

possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

Il Sindaco ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati indecorosi o pericolosi.

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

I proprietari sono ad ogni modo responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

Le inadempienze all'obbligo del mantenimento decoroso degli spazi privati, reiterate dopo il secondo avviso scritto, sono sanzionabili con una sanzione amministrativa da 50.- (Euro cinquanta) a • 500.- (Euro cinquecento).

Il Sindaco, ove necessario, impone la bonifica delle aree e la loro corretta manutenzione.

### **ART. 57: ACCESSIBILITÀ E SOSTA DEI VEICOLI NEL SOTTOSUOLO – PASSI CARRAI.**

Le rampe di accesso dei veicoli ai parcheggi privati interrati e seminterrati devono essere precedute da un tratto pianeggiante (è tollerata una pendenza non superiore al 3 %) di almeno ml. 4.00 a partire dall'allineamento della recinzione; la pendenza delle rampe non deve superare il 20 %.

Le rampe devono essere costruite con soluzioni antisdrucchiolevoli.

Le rampe e la viabilità privata di accesso a queste, nelle unità plurifamiliari con 4 o più alloggi dovranno avere una larghezza minima di mt. 4.50.- E' ammessa la deroga alla suindicata prescrizione solo per il passo carraio degli edifici delle zone A.

Al fine del rispetto delle norme suddette, saranno consentite soluzioni comuni per gli edifici adiacenti.

E' concessa, a cura e spese dell'edificante, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli a condizione che non sia posto a distanza non inferiore a mt. 12.00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo, salvo i casi di comprovata difficoltà, per i quali disporrà il Responsabile del Servizio, sentito l'Ufficio di Polizia Comunale.

Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minore importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità, sia esterna sia interna, con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

### **ART. 58: EDIFICI E LOCALI AD USO COLLETTIVO.**

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

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

Inoltre:

- ♣ le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc. devono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml. 2.00;
- ♣ i servizi igienici devono essere separati per sesso ed i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di ml. 2.10;

- ♣ ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che, in caso di diversità sono prevalenti rispetto alle disposizioni del presente regolamento.

Particolare attenzione dovrà essere riservata all'applicazione di ogni successiva norma in materia, riguardante l'abbattimento delle barriere architettoniche in modo da consentire sempre l'accesso ad ogni impianto ai minorati fisici.

### **ART. 59: SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI E SPAZI PRIVATI.**

La presente normativa si applica alle nuove costruzioni, agli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia ed ai relativi spazi esterni di pertinenza. Per quanto non espressamente indicato nel presente regolamento, si fa riferimento alle disposizioni della legge 9 gennaio 1989, n. 13 ed al D.M. 14 giugno 1989, n. 236.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati tecnici alle disposizioni della L. 13/89.

In relazione alle finalità del presente articolo, si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito: ACCESSIBILITÀ, VISITABILITÀ, ADATTABILITÀ.

L'ACCESSIBILITÀ esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

La VISITABILITÀ rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta capacità motoria.

L'ADATTABILITÀ rappresenta un livello ridotto di qualità, che consente di prevedere progettualmente le modifiche necessarie (e possibili) per il conseguimento dell'accessibilità. L'adattabilità è pertanto un'accessibilità differita.

Gli interventi di nuova edificazione e le loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla visitabilità. Fatto salvo quanto contenuto nelle norme di riferimento di cui al primo comma del presente articolo, si indicano le seguenti prescrizioni inerenti le soluzioni tecniche da adottare:

1. Porte: almeno una porta di ingresso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare deve avere una luce netta non inferiore a 80 cm.; tutte le altre porte debbono avere una luce netta di almeno 75 cm. Gli spazi antistanti e retrostanti alle porte debbono essere dimensionati con i criteri previsti dal D.M. 236/89.
2. Balconi e terrazze: il parapetto deve avere altezza minima di cm. 100 ed essere inattraversabile da una sfera di 10 cm. di diametro.
3. Percorsi orizzontali e corridoi: debbono avere larghezza minima di cm. 100 ed essere dotati di opportuni allargamenti idonei a consentire l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a rotelle.
4. Scale di uso comune o pubbliche: le rampe di scale di uso comune o pubblico devono avere una larghezza minima di cm. 120 ed un rapporto tra alzata e pedata così come indicato nella formula  $2a+p=62-64$  dove  $a$  è l'alzata e  $p$  la pedata, con pedata minima di cm. 30.
5. Scale private: le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di cm. 80. Si prescrive unicamente il rispetto del suindicato rapporto alzata/pedata (pedata minima cm. 25) e l'altezza minima del parapetto di cm. 100.
6. Per i gradini a forma triangolare la valutazione della pedata minima va effettuata a cm. 40 dal limite più stretto del gradino.
7. Nel progetto di adattabilità deve essere reso accessibile almeno un servizio igienico per ogni

unità immobiliare.

### **ART. 60: ACCESSIBILITÀ.**

L'accessibilità deve essere garantita per gli spazi esterni di tutti gli edifici e per le parti comuni degli edifici condominiali. Il requisito si intende soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte capacità motorie.

Devono inoltre essere accessibili:

- a) gli ambienti destinati ad attività sociali, come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
- b) gli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio.

### **ART. 61: VISITABILITÀ.**

1. Ogni unità immobiliare, nuova o conseguente ad interventi di ristrutturazione, deve essere visitabile. Il requisito si intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento sono accessibili;
2. Nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacolo e in quelle di ristorazione, il requisito della visitabilità è soddisfatto se sono accessibili almeno una zona riservata al pubblico, un servizio igienico e gli spazi di relazione quali la biglietteria ed il guardaroba;
3. Nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive (alberghi), il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se tutte le parti e servizi comuni ed un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo determinato in base all'art. 5 del D.M. 236/89, sono accessibili;
4. Nelle unità immobiliari sedi di culto, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose è accessibile;
5. Nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto quando sono accessibili gli spazi nei quali il cittadino entri in rapporto con la funzione ivi svolta.
6. Nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.
7. Negli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.

### **ART. 62: VISITABILITÀ CONDIZIONATA.**

Negli edifici pubblici realizzati prima dell'entrata in vigore del D.P.R. 384/78 e negli edifici aperti al pubblico realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 236/89, che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità contenuti nel succitato D.M. 236/89, ma nei quali, mediante personale di aiuto, esista la possibilità di fruizione anche per le persone a ridotta capacità motoria, è sufficiente che sia soddisfatto il requisito della visitabilità indicato al punto 2 dell'art. 61 e deve essere posto in prossimità dell'ingresso apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità.

### **ART. 63: LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI.**

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

Al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è demandato il controllo per l'applicazione delle norme.

**ART. 64: STRUTTURE LIGNEE.**

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive, locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, il loro impiego è condizionato dall'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

**ART. 65: IMPIANTI TERMICI.**

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

**ART. 66: CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI.**

In tutti i casi in cui leggi statali o regionali prevedono il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi da parte dei Vigili del Fuoco, deve essere ottenuto, prima del rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia, il parere di conformità.

Il Certificato di Prevenzione Incendi, per i casi di cui al D.M. 16 febbraio 1982, costituisce requisito inderogabile per il rilascio del Certificato di Abitabilità o di Agibilità.

**ART. 67: SANZIONI.**

Per tutti i casi non specificamente già classificati, le inottemperanze al presente Regolamento sono punite con una sanzione amministrativa da •50 a •500. -

# **ALLEGATI AL REGOLAMENTO** **EDILIZIO**

## ***DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E D.I.A.:***

- 0) **Progetto** a firma di tecnico abilitato alla progettazione (con apposizione del timbro di iscrizione all'albo di appartenenza), sottoscritto dalla ditta proprietaria, completo dei dati anagrafici, del codice fiscale o partita I.V.A. del richiedente e della documentazione di seguito riportata (in duplice copia), escluso il caso di cui all'art. 2 e per il quale si richiede foto con dimensioni o bozzetto grafico quotato;
- 1) **Estratto Catastale e di P.R.G.C.** estesi per almeno 100 mt di raggio rispetto all'area oggetto dell'intervento che deve essere chiaramente individuata con evidenziata la pertinenza urbanistica;
- 2) **Planimetria in scala 1:500**, dalla quale risultino:
  - 2a) orientamento;
  - 2b) sagome degli edifici di progetto o modifiche alle sagome esistenti;
  - 2c) quote altimetriche della viabilità di accesso (marciapiede o strada al servizio del lotto);
- 3) **Planimetria in scala non inferiore a 1:200**, rilevata dalla quale risultino:
  - 3a) edificio o manufatto progettato e pertinenze con evidenziate le distanze dalle strade, dai confini, dagli edifici finestrati e non finestrati;
  - 3b) indicazione della vegetazione e degli alberi ad alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora con dimensione degli spazi destinati a verde e calcolo analitico della superficie (finalizzato alla verifica dell'art. 52 delle NTA Titolo IV Norme particolari) ;
  - 3c)- schema del sistema di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale fino alla pubblica via;
  - 3d) schema analitico a dimostrazione della superficie coperta, volume di progetto, superficie a parcheggio;
  - 3e) viabilità a servizio del lotto;
  - 3f) recinzioni con indicazione passi carrai e pedonali, o modifiche all'esistente;
- 4) **Piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100/1:50**, dalle quali risultino: superficie, altezza massima, minima e media, rapporto sf/su, destinazione d'uso, per ogni vano, aperture di porte e finestre quotate;
- 5) **Schemi grafici da cui si rilevi il rispetto del criterio di progettazione richiesto dal tipo di intervento, in conformità al D.M. 236/89;**
- 6) **Sezioni del terreno rilevate in scala 1:500** da cui risultino i profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
- 7) **Sezione longitudinale e trasversale quotate in scala 1:100/1:50** (di cui almeno una di esse

individuata sul corpo scala) da cui risultino:

- 7a) altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
- 7b) spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
- 7c) eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;
- 7d) pendenza della copertura;
- 7e) sezioni rappresentative delle recinzioni;

**8) Prospetti di tutti i fronti in scala 1:100/1:50:**

- 8a) dell'edificio;
- 8b) delle recinzioni (scala 1:100/1:200);

**9) Altra documentazione** (da predisporre preferibilmente su modulistica predisposta dall'UTC):

- 9a) **Relazione illustrativa** dell'intervento da eseguire;
- 9b) **dichiarazione sostitutiva atto notorietà** oppure atto idoneo a dimostrare la proprietà con allegata fotocopia di documento di riconoscimento valido;
- 9c) **Versamento per parere igienico-sanitario** (copia della attestazione del pagamento dei diritti sanitari) o ARPA (se richiesto dalla normativa);
- 9d) **Modello ISTAT/AE;**
- 9e) **Scheda Urbanistica – Tecnica;**
- 9f) **Dichiarazione del progettista** del rispetto del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152 art. 25 comma 3<sup>a</sup> (installazione di singoli contatori per distribuzione idrica per ogni unità abitativa nonché contatori differenziali per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano);
- 9g) **parere di conformità rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF.** (per il rilascio della concessione edilizia), o dichiarazione che l'attività solita non rientra nei 97 casi del DM 16.02.1982 per il rilascio della concessione edilizia o dichiarazione se impianto inferiore alle 34.80 kW;
- 9h) **progetto dell'impianto elettrico** nel caso in cui l'intervento ricada tra quelli previsti dall' art. 6 della legge 46/90 o dichiarazione che la progettazione dell'impianto elettrico non ricade in tali casi previsti dalla citata legge;
- 9i) **relazione tecnica** ai sensi dell' art.3 del D.P.G.R. n. 0164/Pres. del 05.04.1989;
- 9l) **Asseverazione del progettista** D.M. 14.06.1989 n. 236 e circ. 22.06.1989/U.L. Barriere Architettoniche;
- 9m) **Asseverazione del progettista** che le opere sono state progettate in conformità all' art.4 della Legge 02.02.1974, n.64 e che sono/non sono soggette all' ar.3 del DPGR n.0164/Pres. del 05.04.1989 ed alla L.R. 09.05.1988 n.27;
- 9n) **Codice fiscale** dei proprietari e del progettista;
- 9o) **Scheda informativa** per insediamenti produttivi ed attività lavorative;
- 9p) **Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà** con indicazione dell'epoca dell'abuso nel caso di richiesta di sanatoria;
- 9q) **Nulla Osta eventuali di enti** per rispettiva competenza;
- 9r) **Idonea documentazione comprovante la disponibilità dei servizi essenziali** (acqua ed energia elettrica) per gli insediamenti produttivi e per quelli residenziali con 4 o più alloggi;
- 9s) **Verifica analitica** del rispetto della superficie coperta , della volumetria fuori terra, standard a verde e parcheggi (se richiesti);
- 9t) **Per le DIA** , la documentazione di cui all'art - 80 della L.R. 52/91;
- 9u) **Bozzetto** colore edificio o manufatto.

**10)- In aggiunta a quanto evidenziato si richiede:**

- 10a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente, comprese le recinzioni e ogni altro manufatto:

- § tavole comparative che evidenzino con idonea simbologia grafica o cromatica, le modifiche di progetto;
  - § tutti i riferimenti utili dell'ultimo progetto approvato ed i dati relativi alla concessione, autorizzazione o licenza edilizia di approvazione;
- 10b) varianti anche in sanatoria a progetti approvati: tavole grafiche di cui al punto precedente e tutti i riferimenti utili dell'ultimo progetto approvato ed i dati relativi alla concessione, autorizzazione o licenza edilizia di approvazione;
- 10c) Interventi in zona A: documentazione fotografica.