

# COMUNE DI TASSULLO



## REGOLAMENTO EDILIZIO

Testo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 05 del 10.02.2005, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 07 del 19.03.2007, n. 05 del 25.02.2010 e n. 15 di data 30.03.2010

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 15 di data 30.03.2010

IL SINDACO  
f.to Valentini Rolando

IL SEGRETARIO COMUNALE  
f.to dott.ssa Bortolin Federica

## INDICE

Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio .....	5
Art. 2- Entrata in vigore del regolamento edilizio .....	5
Art. 3 - Deroghe .....	5
Art. 4 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori del lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori. ....	6
Art. 5 - Obbligo di conformità alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e al regolamento Edilizio.....	6
Art. 6 - Sanzioni .....	6
Art. 7 - Informazione ed accesso agli atti.....	7
Art. 8 - Integrazioni delle pratiche .....	7
Art. 9 - Dichiarazione urbanistica .....	8
Art. 10 - Immobili o aree vincolati.....	8
Art. 11 - Documentazione integrativa .....	8
Art. 12 - Definizione delle tipologie di intervento .....	9
Art. 13 - Manutenzione ordinaria .....	9
Art. 14 - Manutenzione straordinaria .....	9
Art. 15 - Restauro .....	9
Art. 16 - Risanamento conservativo .....	9
Art. 17 - Ristrutturazione edilizia.....	9
Art. 18 - Demolizione e ricostruzione .....	9
Art. 19 - Nuova edificazione .....	10
Art. 20 - Varianti in corso d'opera.....	10
Art. 21 - Opere precarie.....	10
Art. 22 - Definizione degli elementi geometrici e metodi di misurazione .....	10
Art. 23 - Interventi soggetti a concessione .....	14
Art. 24 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività .....	14
Art. 25 - Interventi soggetti a denuncia d'inizio di attività .....	15
Art. 26 - Modalità di presentazione delle domande di concessione e di denuncia di inizio attività ..	16
Art. 27 - Documentazione tecnica di progetto .....	17
Art. 28 - Documentazione ai fini igienico-sanitari.....	21
Art. 29 - Modalità di redazione delle relazioni geologiche, geotecniche ed idrauliche e dei pareri di fattibilità.....	21
Art. 30 - Procedura per il rilascio della concessione e dell'autorizzazione edilizia.....	22
Art. 31 - Caratteristiche e validità della concessione .....	22
Art. 32 - Caratteristiche e validità della denuncia di inizio attività.....	22
Art. 33 - Disposizioni relative alla denuncia d'inizio di attività .....	22
Art. 34 - Decadenza della concessione.....	23
Art. 35 - Onerosità della concessione.....	23
Art. 36 - Attribuzioni e compiti della commissione edilizia .....	24
Articolo 36 bis - parere preventivo .....	24
Art. 37 - Commissione edilizia comunale - Composizione .....	24
Art. 38 - Funzionamento della Commissione edilizia.....	25
Art. 39 - Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'autorità comunale .....	27
Art. 40 - Ultimazione dei lavori .....	27
Art. 41 - Certificato di agibilità.....	28
Art. 42 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità ed agibilità .....	29
Art. 43 - Piani attuativi.....	30

Art. 44 - Lottizzazione di aree a scopo edificatorio .....	30
Art. 45 - Domanda di lottizzazione .....	30
Art. 46 - Convenzioni di lottizzazione .....	31
Art. 47 - Procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione .....	32
Art. 48 - Cauzione .....	32
Art. 49 - Piani guida .....	33
Art. 50 - Procedimenti di approvazione del piano guida.....	33
Art. 51 - Oggetto ed applicazione .....	34
Art. 52 - Requisiti termici ed igrotermici .....	34
Art. 53 - Requisiti illuminotecnici.....	34
Art. 54 - Requisiti acustici.....	35
Art. 55 - Requisiti della purezza dell'aria .....	35
Art. 56 - Requisiti servizi tecnologici .....	35
Art. 57 - Requisiti fruibilità.....	36
Art. 58 - Requisiti relativi alla sicurezza.....	37
Art. 59 - Requisiti impermeabilità e secchezza.....	37
Art. 60 - Requisiti di durabilità .....	38
Art. 61 - Requisiti in materia di scarichi .....	38
Art. 62 - Requisiti per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.....	39
Art. 63 - Stabilità delle costruzioni .....	40
Art. 64 - Salubrità dei terreni edificabili .....	40
Art. 65 - Protezione dall'umidità .....	40
Art. 66 - Sistemazione dell'area.....	40
Art. 67 - Divieto al riuso di materiali .....	40
Art. 68 - Intercapedini aerate.....	40
Art. 69 - Parapetti.....	41
Art. 70 - Gronde e pluviali .....	41
Art. 71 - Misure contro la penetrazione dei volatili e di animali in genere .....	41
Art. 72 - Marciapiede.....	42
Art. 73 - Distanza da terrapieni o murature.....	42
Art. 74 - Principi generali.....	43
Art. 75 - Estensione campo di applicazione .....	43
Art. 76 - Tipologia dei locali .....	43
Art. 77 - Dimensioni dei locali.....	43
Art. 78 - Aeroilluminazione artificiale .....	44
Art. 79 - Caratteristiche dei locali di abitazione.....	44
Art. 80 - Servizi igienici .....	45
Art. 81 - Cucine .....	45
Art. 82 - Soppalchi .....	45
Art. 83 - Seminterrati e sotterranei .....	46
Art. 84 - Scale.....	46
Art. 85 - Scale a chiocciola .....	47
Art. 86 - Cavedi.....	48
Art. 87 - Autorimesse .....	48
Art. 88 - Balconi, terrazze e relativi parapetti .....	48
Art. 89 - Locali per caldaie e cabine elettriche .....	49
Art. 90 - Smaltimento dei rifiuti solidi urbani.....	49
Art. 91 - Canne fumarie, canne di esalazione .....	49
Art. 92 - Inserimento ambientale degli edifici .....	50
Art. 93 - Aspetto esterno delle costruzioni .....	50
Art. 94 - Decoro degli spazi e tutela del verde .....	50
Art. 94 bis - Bonifiche agrarie.....	51

Art. 95 - Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche .....	51
Art. 96 - Volumi tecnici e attrezzature tecnologiche .....	52
Art. 97 – Recinzioni .....	52
Art. 97 bis – Muri di sostegno e contenimento .....	53
Art. 98 - Passi carrai e portici.....	53
Art. 99 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi. ....	54
Art. 100 - Numero civico degli edifici .....	54
Art. 101 - Norme generali .....	56
Art. 102 - Condizioni di ammissibilità.....	56
Art. 103 - Procedure – autotutela – revoca e rimozione.....	57
Art. 104 - Ricoveri per animali: procedure amministrative .....	59
Art. 105 - Caratteristiche generali dei ricoveri.....	59
Art. 106 - Stalle .....	59
Art. 107 - Porcili.....	60
Art. 108 - Pollai , conigliere e allevamenti di animali in genere.....	60
Art. 109 - Trasporto di animali.....	60
Art. 110 - Concimaie .....	60
Art. 111 - Stabilità delle costruzioni .....	62
Art. 112 - Edifici pericolanti .....	62
Art. 113 - Norme generali .....	63
Art. 114 - Nulla osta dei Vigili del fuoco.....	63
Art. 115 - Collaudo dei vigili del fuoco .....	63
Art. 116 - Locali per materiali combustibili.....	63
Art. 117 - Prevenzioni cautelative.....	64
Art. 118 - Cantieri .....	65
Art. 119 - Tabella indicativa .....	66
Art. 120 - Provvedimenti contro i pericoli per la sicurezza e la pubblica incolumità.....	66
Art. 121 - Cautele contro i danni e le molestie.....	66
Art. 122 - Scavi .....	66
Art. 123 - Rinvenimenti e scoperte .....	66

# TITOLO I NORME GENERALI

## CAPO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

### Art. 1 - Oggetto del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale, sul suolo nel soprasuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione dell'attività stessa in relazione alla strumentazione urbanistica vigente, alle leggi provinciali e nazionali in materia. Qualora intervengano modifiche, aggiornamenti o nuove normative provinciali o nazionali che facciano riferimento alle discipline previste dal presente regolamento, verranno contestualmente recepite e prevarranno le norme più restrittive.

### Art. 2- Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento entra in vigore ad avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione ai sensi di legge.<sup>1</sup>

2. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari contrarie a quelle contenute nel presente regolamento o con esse incompatibili.

### Art. 3 - Deroghe

1. Previa deliberazione del Consiglio comunale può essere autorizzata la deroga alle norme del presente regolamento per gli interventi di cui agli articoli 104, 104 bis e 105 della L.P. 22/91 e ss.mm..<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Art. 52 della legge regionale 4.1.1993, n. 1 - art. 97 del TULROC approvato con DPGR 27.2.1995. n. 4/L. articolo 4 , comma 2-bis della L.R. 1/93 come introdotto dalla L.R. 7/04 ("I regolamenti entrano in vigore a decorrere dalla data di esecutività della delibera di approvazione")

<sup>2</sup> Art. 104 - Esercizio dei poteri di deroga

1. I poteri di deroga previsti dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione, sia in vigore che adottati, ovvero dal regolamento edilizio possono essere esercitati limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.
2. La Giunta provinciale individua le opere qualificate di interesse pubblico ai fini dell'esercizio del potere di deroga (13).
3. Il rilascio della concessione, nell'esercizio dei poteri di cui al comma 1, è subordinato all'autorizzazione del consiglio comunale e successivamente al nulla-osta della Giunta provinciale. Con la deliberazione di cui al comma 2 la Giunta provinciale può stabilire per quali opere qualificate d'interesse pubblico, relative a interventi che non comportano rilevanti trasformazioni urbanistiche e che comunque non sono in contrasto con la destinazione di zona, l'esercizio dei poteri di deroga è subordinato alla sola autorizzazione del consiglio comunale.
4. Le varianti al progetto assentito in deroga sono sottoposte ad un nuovo procedimento di deroga, ad eccezione di quelle che rientrino nei limiti indicati all'articolo 86, le quali sono semplicemente comunicate al sindaco competente per territorio.  
(articolo così sostituito dall'articolo 65 della L.P. 11 settembre 1998, n. 10 e modificato con l'articolo 14, comma 7, della L.P. 22 marzo 2001, n. 3)

Art. 104 bis - Realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche e di parcheggi residenziali in deroga

1. La realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche e di parcheggi nel sottosuolo o nei locali situati al piano terreno di edifici con destinazione residenziale può essere autorizzata dal comune anche qualora risulti in contrasto con le norme degli strumenti di pianificazione subordinati al piano urbanistico provinciale e dei regolamenti edilizi, mediante il rilascio della concessione in deroga ai sensi del presente articolo, senza ricorrere al procedimento di cui all'articolo 104.
2. La deliberazione della Giunta provinciale prevista dall'articolo 104, comma 2, stabilisce i criteri che i comuni devono osservare per il rilascio della concessione edilizia in deroga.
3. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. Gli atti di cessione redatti in violazione di questo divieto sono nulli, ai sensi dell'articolo 9, comma 5, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393).

(articolo aggiunto dall'articolo 3, comma 30, della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10)

Art. 105 - Deroga per opere pubbliche non soggette a concessione

**Art. 4 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.**

1. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i titolari della concessione edilizia, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, iscritti ai rispettivi albi professionali.
3. Il Sindaco deferisce ai rispettivi ordini o collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttore dei lavori o collaudatori, o per opera diretta o per negligenza od omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti od al progetto approvato.

**Art. 5 - Obbligo di conformità alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e al regolamento Edilizio**

1. L'edificazione può essere consentita soltanto se il progetto esibito è conforme alle prescrizioni urbanistiche in vigore all'atto del rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione.

**Art. 6 - Sanzioni**

1. Per le contravvenzioni al presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione in vigore. Restano ferme le sanzioni di carattere penale di competenza dell'autorità giudiziaria.

- 
1. Qualora le opere pubbliche dello Stato, della Regione o della Provincia contrastino con le prescrizioni degli strumenti di pianificazione subordinati al piano urbanistico provinciale, la deroga alle relative norme può essere concessa dalla Giunta provinciale nell'ambito del procedimento previsto dagli articoli 78 e 79, sentito il consiglio comunale. Il relativo parere deve essere espresso entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla richiesta e sostituisce quelli previsti al comma 2 dell'articolo 78.
  2. Per le opere pubbliche dei comuni contrastanti con le norme degli strumenti di pianificazione subordinati al piano urbanistico provinciale, l'autorizzazione a derogare è accordata dalla Giunta provinciale.
  - 2 bis. Le varianti al progetto assentito in deroga sono sottoposte ad un nuovo procedimento di deroga ai sensi dei commi 1 e 2, ad eccezione di quelle che rientrino nei limiti indicati dall'articolo 86, le quali sono semplicemente comunicate al sindaco competente per territorio.
  - 2 ter. Con la deliberazione di cui all'articolo 104, comma 2, la Giunta provinciale può stabilire per quali opere pubbliche dei comuni, che non comportino rilevanti trasformazioni urbanistiche e non siano in contrasto con la destinazione di zona, l'autorizzazione alla deroga è rilasciata dal competente organo comunale in luogo della Giunta provinciale

(articolo modificato con l'articolo 65 della L.P. 11 settembre 1998, n. 10 e con l'articolo 28, comma 13, della L.P. 19 febbraio 2002, n. 1)

## **CAPO II**

### **DIRITTI DI INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI**

#### **Art. 7 - Informazione ed accesso agli atti**

1. Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle denunce di inizio attività viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco, con la specificazione del n. di protocollo, del destinatario del provvedimento e della localizzazione dell'opera da eseguire.
2. Chiunque può prendere visione e richiedere copia presso gli uffici comunali competenti della concessione o autorizzazione e dei relativi atti di progetto. Le modalità che regolano il diritto di informazione e di accesso agli atti amministrativi sono disciplinati sulla base delle disposizioni contenute nella L.P. 22/91 e ss.mm. e, per quanto da essa non previsto e nei limiti della compatibilità, sulla base delle norme in materia di procedimento amministrativo applicabili ai Comuni della Regione Trentino-Alto Adige.

#### **Art. 8 - Integrazioni delle pratiche**

1. In sede di rilascio delle certificazioni previste dalla legge, l'amministrazione comunale può integrare la pratica degli elementi mancanti, anche mediante la richiesta di auto dichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato.

## **CAPO III NORME DI PROCEDURA**

### **Art. 9 - Dichiarazione urbanistica**

1. L'amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro trenta giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile o area oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previsto nei piani attuativi.
2. Il certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non intervengono modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

### **Art. 10 - Immobili o aree vincolati**

1. Per immobili o aree soggetti a tutela, ai fini del presente regolamento, si intendono quelli per i quali il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia, è subordinato al preventivo ottenimento di nulla osta da parte di altri enti, preposti alla tutela delle cose di interesse artistico e storico e alla protezione delle bellezze naturali, nonché alla tutela idrogeologica, boschiva ecc..

### **Art. 11 - Documentazione integrativa**

1. Nel caso in cui l'amministrazione comunale ritenga che le istanze per interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame amministrativo, comunicherà all'interessato ed al progettista l'elenco degli atti da produrre.
2. I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

## **CAPO VI**

### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

#### **Art. 12 - Definizione delle tipologie di intervento**

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti in base all'articolo 77 bis della L.P. 22/91 e successive modificazioni ed integrazioni.<sup>3</sup>

#### **Art. 13 - Manutenzione ordinaria**

omissis

#### **Art. 14 - Manutenzione straordinaria**

omissis

#### **Art. 15 - Restauro**

omissis

#### **Art. 16 - Risanamento conservativo**

omissis

#### **Art. 17 - Ristrutturazione edilizia**

omissis

#### **Art. 18 - Demolizione e ricostruzione**

omissis

---

<sup>3</sup> Art. 77 bis – L.P. 22/91 e ss.mm.

Definizione delle tipologie di intervento

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:
- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
  - c) interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - d) interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia nonché all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico-organizzativo iniziale;
  - e) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite;
  - f) interventi di sostituzione edilizia e interventi rivolti alla demolizione e conseguente ricostruzione dell'edificio nel rispetto del sedime e della volumetria esistenti;
  - f bis) interventi di demolizione e ricostruzione e interventi rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione su sedime o con volumetria diversi dai precedenti;
  - f ter) interventi di demolizione e interventi rivolti alla sola demolizione dei manufatti esistenti.

## **Art. 19 - Nuova edificazione<sup>4</sup>**

Sono interventi di nuova edificazione quelli rivolti alla realizzazione di qualsiasi nuova opera o manufatto emergente dal suolo o interessante il sottosuolo.

Sono interventi di nuova edificazione anche i muri di sostegno e contenimento di terrapieni di origine artificiale di altezza superiore a metri 1,50. I terrapieni artificialmente creati dall'uomo con i relativi muri di contenimento, le terre armate, le scogliere e quant'altro, costituiscono costruzione rilevante agli effetti delle distanze.

L'intervento di sopraelevazione o ampliamento di un edificio esistente viene equiparato a nuova edificazione.

L'intervento di nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia di cui all'art. 23 del presente Regolamento.

## **Art. 20 - Varianti in corso d'opera**

1. Sono soggette a denuncia di inizio di attività le variazioni di cui all'articolo 86 della L.P. 22/91 e ss.mm.<sup>5]</sup>

## **Art. 21 - Opere precarie**

1. Sono considerate opere precarie quelle opere destinate a soddisfare esigenze di carattere contingente e ad essere eliminate in breve tempo.<sup>6</sup>

## **Art. 22 - Definizione degli elementi geometrici e metodi di misurazione<sup>7</sup>**

1. Fino alla data di esecutività della deliberazione della Giunta provinciale da adottarsi ai sensi dell'articolo 21, comma 2 bis della L.P. 22/91 e successive modifiche ed integrazioni continueranno ad applicarsi le disposizioni dei commi seguenti. A partire dalla data di esecutività di tale deliberazione si applicheranno le disposizioni in essa contenute e cesseranno di produrre effetti le disposizioni dei commi seguenti.

2. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente RE (e di quelle del P.R.G.) si assumono le

---

<sup>4</sup> Articolo inserito con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 di data 30.03.2010

<sup>5</sup> Art. 86

### Varianti in corso d'opera

1. Sono soggette a denuncia d'inizio di attività le variazioni di lieve entità apportate in corso d'opera al progetto assentito, purché siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, purché non comportino, nel caso di edifici, variazioni eccedenti il 5 per cento dei valori di progetto o delle dimensioni delle costruzioni preesistenti concernenti il volume, la superficie coperta, la superficie utile e l'altezza oppure modificazioni tali da alterare l'armonia dei prospetti e la tipologia complessiva dell'intervento, e purché non modificino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il loro numero. La variazione di superficie utile dei poggioli è calcolata in relazione alla loro superficie.

2. Costituiscono varianti in corso d'opera ai sensi di quest'articolo anche le variazioni al progetto riguardanti le sistemazioni esterne dell'area di pertinenza delle opere.

3. La denuncia d'inizio di attività dev'essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Qualora la denuncia non venga presentata nei termini previsti si applica la sanzione stabilita dal comma 6 dell'articolo 128.

4. Il presente articolo non si applica agli immobili vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e agli immobili ricadenti nell'ambito degli insediamenti storici ovvero contenuti nell'elenco di cui all'articolo 24, qualora essi siano soggetti al vincolo del restauro.

(articolo sostituito dall'articolo 65 della L.P. 11 settembre 1998, n. 10 e ulteriormente sostituito dall'articolo 3, comma 18, della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10)

<sup>6</sup> Il carattere provvisorio deve essere indotto dall'uso realmente precario e temporaneo, per fini specifici e cronologicamente limitati, non essendo sufficiente che si tratti di un manufatto smontabile e non infisso al suolo.

seguenti definizioni e metodi di misurazione:

- a) *Superficie territoriale (ST)* - E' l'area complessiva interessata da un intervento urbanistico attuativo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le aree destinate all'edificazione.
- b) *Superficie fondiaria (SF)* - E' l'area destinata all'edificazione che risulta dalla *ST* sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; è quella superficie reale di terreno, accorpato, misurata in proiezione orizzontale. Si considerano facenti parte del lotto, al solo effetto del raggiungimento della superficie minima prevista dalle norme urbanistiche e non per quanto attiene il rapporto superficie-volume edificabile, anche le strade in proprietà (in quest'ultimo caso, per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto). Del pari, possono computarsi ai medesimi fini di cui al comma precedente, anche quelle parti del lotto, eventualmente aventi una diversa destinazione di zona. L'uso edilizio dei lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento, potrà essere consentito purché la superficie a disposizione non sia inferiore del 25% di quella del lotto minimo prevista. Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche e private esistenti, ferrovie, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati. Nelle aree agricole le strade di qualsiasi tipo non comportano interruzione della continuità del lotto.
- c) *Superficie lorda (SL)* -E' la superficie comprensiva dei muri che delimitano un vano, uno spazio di norma coperto, o una pluralità degli stessi anche su più piani.  
Sono inclusi bow-window, scale, vani ascensore, cavedi ecc.  
Non contribuiscono al calcolo della superficie lorda:
- i piani completamente interrati - i porticati pubblici o d'uso pubblico;
  - i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extra corsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie;
  - scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non aperta, terrazze e logge aperte.
- d) *Superficie coperta (SC)* - E' la superficie corrispondente all'ingombro massimo derivante dalla proiezione orizzontale delle superfici lorde fuori terra.
- e) *Volume totale del fabbricato (VT)* - E' il volume totale del fabbricato entro e fuori terra :  
- Volume fuori terra (V) : è il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale, o dal piano spiccato qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti e balconi chiusi su cinque facce. Sono esclusi dal volume i porticati liberi al piano terreno, eccettuati i vani per le scale, ascensori e portinerie; sono altresì escluse le tettoie.  
- Volume interrato (VI): per volume interrato si intende quello contenuto fra il livello naturale del terreno o del piano di spiccato derivante dallo sbancamento e il piano di calpestio a quota più bassa. Sono escluse dal volume interrato le intercapedini per la areazione contro terra.<sup>8</sup>
- f) *Indice di fabbricabilità territoriale (IT)* - E' il rapporto tra il volume (V) massimo realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (ST) della zona stessa.
- g) *Indice di utilizzazione territoriale (UT)* - E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) massima realizzabile in una determinata zona e la superficie territoriale (SI) della zona stessa.

---

<sup>8</sup> Lettera modificata con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 di data 30.03.2010

- h) *Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)* - E' il rapporto tra il volume (V) e la superficie fondiaria (SF).
- i) *Indice di utilizzazione fondiaria (UF)* - E' il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie fondiaria (SF)
- l) *Indice di copertura (IC)* - E' il rapporto tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF)
- m) *Altezza delle Fronti (H)* - E' l'altezza di ogni parte di prospetto in cui può essere scomposto l'edificio, misurata dalla linea di terra alla linea di copertura computando i corpi arretrati qualora non compresi. La linea di terra è definita dall'intersezione della parete del prospetto con il piano stradale o il piano del marciapiede o il piano del terreno a sistemazione definitiva. La linea di copertura è definita, nel caso di copertura piana, dall'intersezione della parete del prospetto con il piano corrispondente all'estradosso del solaio di copertura; nel caso di copertura a falde, dall'intersezione della parete di prospetto con il piano corrispondente all'estradosso della falda di copertura. Salvo diversa specifica prescrizione dei singoli strumenti urbanistici, la misura dell'altezza non tiene conto del vano scala, dell'ascensore e delle canne fumarie, né delle maggiorazioni corrispondenti a bocche di lupo o agli accessi esterni, carrabili e pedonali, al piano seminterrato.
- n) *Altezza del fabbricato (H MAX)* - ai fini di determinare l'altezza massima del fabbricato, si assume che: la linea mediana del timpano o delle falde di copertura, misurata all'estradosso del tetto a meno del manto di copertura o l'estradosso dell'ultima solaio di copertura nel caso di tetti piani, devono essere in ogni punto contenuti fra la superficie del terreno, considerato allo stato naturale, ed il piano virtuale ad essa parallelo, portato sulla verticale all'altezza consentita dalle norme relative alle singole zone. Tuttavia qualora il piano di spiccato del fabbricato risulti in tutto o in parte a quota inferiore rispetto all'andamento naturale del terreno, sarà presa in considerazione la superficie del terreno risultante dallo sbancamento. L'applicazione della presente norma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati. E' ammessa la realizzazione di abbaini con altezza massima superiore a quella mediana della falda in cui vengono aperti, ma comunque non superiore all'altezza massima della falda stessa.
- *Linea naturale del terreno (LT)* : rappresenta graficamente la sezione del terreno prima di ogni manomissione e costituisce riferimento per le misurazioni degli elementi geometrici di ogni manufatto. Variazioni di tale riferimento naturale potranno essere concesse, in via straordinaria, dalla Commissione Edilizia Comunale per la realizzazione di opere di particolare importanza (opere di urbanizzazione, piani guida e/o di lottizzazione, e livellamento di terreni adiacenti per evitare situazioni paesaggisticamente "stridenti")<sup>9</sup>
- o) *Distacco tra gli edifici (DF)* - E' il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto ed in tutte le direzioni, tra la proiezione orizzontale dell'edificio (con esclusione delle sporgenze delle falde di copertura, dei poggiosi aperti e delle pensiline purché non aggettanti più di mt. 1,50) e la proiezione degli edifici finiti.
- p) *Distacco dai confini (DC)* - E' il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto ed in tutte le direzioni, tra la proiezione orizzontale dell'edificio (con esclusione dei poggiosi aperti e delle pensiline purché non aggettanti più di mt. 1,50) ed il confine di proprietà. Nel caso di sporgenze delle falde di copertura oltre mt.1.50 dovrà comunque essere rispettata la distanza minima dal confine di mt.3.50.

<sup>9</sup> lettera modificata con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 di data 30.03.2010

- q) *Distanza dalle strade (DS)* - E' il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale , che deve intercorrere in ogni punto ed in tutte le direzioni, tra la proiezione orizzontale dell'edificio (con esclusione delle sporgenze delle falde di copertura, dei poggianti aperti e delle pensiline purché non aggettanti più di mt. 1,50) ed il ciglio stradale.
- r) *Numero dei piani* - E' il numero dei piani sovrapposti di un edificio interrati o fuori terra compreso il sottotetto qualora abitabile. Per edifici a schiera o a gradoni il numero dei piani è quello che si conta su una linea verticale elevata in qualsiasi punto compresi fra il piano di calpestio più basso e il tetto.
- s) *Superficie utile abitabile o utilizzabile (SUA)* - E' la superficie di pavimento degli alloggi o dei locali ad altra destinazione, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
- t) *Fronte dell'edificio* - Si intende il tratto visibile, da un punto di vista ortogonale, di un edificio indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano e, quindi, la fronte viene calcolata secondo la distanza in metri tra due punti estremi dell'intero prospetto.
- u) *Fabbricato o edificio* - Si intende qualsiasi costruzione coperta comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzioni di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via ed abbia una o più scale autonome. Per fabbricato residenziale si intende quel fabbricato o quella parte del fabbricato destinato esclusivamente o prevalentemente ad abitazione; per fabbricato non residenziale si intende quel fabbricato o quella parte di fabbricato, destinato esclusivamente o prevalentemente ad uso diverso da quello residenziale.
- v) *Ampliamento* - Si intende l'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani di un fabbricato già esistente.
- z) *Abitazione, stanza, vano* :
1. Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente
  2. per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro;
  3. per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.) nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra;
  4. Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai disimpegni, bagni, anticamere, corridoi, ecc.
- w) *Volume lordo alloggio (VLA)* : è il volume calcolato moltiplicando la superficie lorda (SL) con l'altezza utile interna maggiorata dello spessore di un solaio.

## TITOLO II REGIME AUTORIZZATORIO

### CAPO I CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

#### Art. 23 - Interventi soggetti a concessione

1. Sono soggetti a concessione edilizia gli interventi di cui all'articolo 82 della L.P. 22/91 e ss.mm. [<sup>10</sup>].

#### Art. 24 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività

1. Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'articolo 83 della L.P. 22/91 e ss.mm. [<sup>11</sup>].

---

<sup>10</sup> 1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ivi compreso il sottosuolo, è soggetta a concessione, ad eccezione degli interventi soggetti a denuncia d'inizio di attività e di quelli elencati dall'articolo 77.

(articolo sostituito dall'articolo 65 della L.P. 11 settembre 1998, n. 10 e modificato dall'articolo 3, comma 14, della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10)

<sup>11</sup> Art. 83

Interventi soggetti a denuncia d'inizio di attività

1. Sono soggetti a denuncia d'inizio di attività i seguenti interventi:
- a) l'occupazione di suolo pubblico o privato con depositi di materiale, serre, tettoie quali pertinenze di attività o di residenza, attrezzature mobili, esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere;
  - b) (abrogata)
  - c) gli scavi e successivi reinterri;
  - d) le opere di manutenzione straordinaria;
  - e) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e le opere di demolizione di immobili;
  - e bis) gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia di cui all'articolo 77 bis, comma 1, lettere e) ed f);
  - e ter) gli interventi previsti dai piani attuativi di cui al capo IV del titolo IV, sempreché contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali;
  - e quater) le sopraelevazioni, gli ampliamenti e le pertinenze costituenti volume prive di autonoma funzionalità di edifici esistenti, sempreché gli strumenti urbanistici contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e formali;
  - f) le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumi;
  - g) le recinzioni, i muri di sostegno e contenimento fino a tre metri di altezza, le pavimentazioni stradali, le sistemazioni esterne agli edifici non comportanti aumenti di volume;
  - h) la costruzione e la sostituzione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
  - i) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa sullo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, all'igienicità ed idoneità degli edifici nonché alla sicurezza, purché non comportanti aumenti di volume, salvo il caso di volumi tecnici che si rendano indispensabili in base a nuove disposizioni in materia;
  - i bis) gli interventi relativi agli impianti di radiodiffusione sonora e televisiva di cui alla legge provinciale 28 aprile 1997, n. 9 (Individuazione di siti per la localizzazione di impianti di radiodiffusione) o agli impianti fissi di telecomunicazione, di cui alle disposizioni regolamentari previste dall'articolo 61 (Protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) della legge provinciale 11 settembre 1998, n. 10, concernenti la realizzazione su edifici esistenti di strutture a palo con altezza non superiore a sei metri nonché l'installazione di nuove antenne su qualsiasi struttura di sostegno già esistente e le modifiche tecniche o di potenziamento degli apparati esistenti di ricezione, elaborazione e trasmissione dei segnali;
  - j) le opere di miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica di edifici esistenti;
  - k) (abrogata)
  - l) i lavori di cui all'articolo 87, comma 5, per rendere l'opera abitabile o agibile;
  - m) i parcheggi, da realizzare nel sottosuolo e nei locali a piano terreno degli edifici, da destinare a pertinenza di singole unità immobiliari;
  - n) le opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
  - o) il mutamento senza opere della destinazione d'uso delle unità immobiliari, quale risulta dal provvedimento di concessione o dalla licenza edilizia o, per gli immobili costruiti prima dell'entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), dallo stato di fatto, purché sia rispettata la dotazione degli spazi di parcheggio di cui all'articolo 73;
  - p) le opere interne alle costruzioni che non comportino modificazioni della sagoma e dei prospetti della costruzione né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche costruttive degli edifici.

2. Resta ferma la necessità di acquisire le prescritte autorizzazioni provinciali di cui ai commi 4, 4 bis e 5 dell'articolo 88 prima della presentazione della denuncia d'inizio di attività.

(articolo così sostituito dall'articolo 65 della L.P. 11 settembre 1998, n. 10 e modificato dall'articolo 3, comma 15, della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10)

**Art. 25 - Interventi soggetti a denuncia d'inizio di attività**

omissis

## CAPO II NORME PROCEDURALI

### Art. 26 - Modalità di presentazione delle domande di concessione e di denuncia di inizio attività

1. Per le modalità di presentazione delle domande di concessione si applicano le disposizioni contenute negli articoli da 88 a 90 della L.P. 22/91 e ss.mm. [<sup>12</sup>].

---

<sup>12</sup> Art. 88

Presentazione della domanda di concessione

1. Possono richiedere la concessione i proprietari dell'immobile nonché i soggetti in possesso di altro titolo idoneo. Nel caso di interventi da realizzare in aree destinate ad insediamenti produttivi del settore secondario, la richiesta deve essere presentata dal legale rappresentante della singola impresa o delle imprese associate che intendono realizzare gli interventi per svolgere una delle attività ammesse dalla destinazione di zona ovvero dai soggetti cui è affidato l'apprestamento delle aree ai sensi della legge provinciale 13 dicembre 1999, n. 6.
2. La domanda di concessione deve essere corredata dalla prescritta documentazione tecnica in adeguato numero di copie nonché dei provvedimenti citati al comma 4.
3. Ogni comune deve tenere in pubblica visione i registri delle domande e delle concessioni rilasciate.
4. La concessione edilizia costituisce l'atto conclusivo finale per procedere alla realizzazione delle opere richieste ed è subordinata all'avvenuto rilascio delle autorizzazioni, visti, pareri o nulla-osta previsti:
  - a) dal capo IV del presente titolo;
  - b) dalle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale;
  - c) dalle norme concernenti il vincolo idrogeologico di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267;
  - d) dalle norme relative al vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089;
  - e) dall'articolo 7 della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18;
  - f) da altre disposizioni che lo prevedano.
- 4 bis. Per le opere da destinare all'esercizio dell'attività agrituristica di cui al capo II della legge provinciale 19 dicembre 2001, n. 10 (Disciplina dell'agriturismo, delle strade del vino e delle strade dei sapori), il rilascio della concessione è subordinato all'accertamento dell'iscrizione del richiedente all'elenco provinciale degli idonei all'esercizio dell'attività agrituristica, di cui all'articolo 3 della predetta legge provinciale n. 10 del 2001.
- 4 ter. Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di interventi in aree destinate dagli strumenti urbanistici ad insediamenti produttivi del settore secondario a soggetti diversi da quelli di cui al comma 1 è subordinato alla stipula di una convenzione fra il comune, i richiedenti e le imprese che hanno titolo per esercitare l'attività ammessa dal piano regolatore.
5. Prima di rilasciare la concessione, il sindaco deve accertarsi che il progetto delle opere sia stato sottoposto al parere del servizio antincendi della Provincia ogni qualvolta tale parere sia prescritto dalle norme in vigore (articolo modificato dall'art. 5 della L.P. 8 maggio 2000, n. 4 e ulteriormente modificato dall'articolo 3, comma 20, della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10)

Art. 89

Rilascio della concessione

1. Il sindaco si pronuncia sulla domanda di concessione sentita la commissione edilizia comunale e previo parere, per gli aspetti igienico-sanitari, della competente autorità sanitaria.
2. Il provvedimento del sindaco sulla domanda di concessione deve essere comunicato al richiedente non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti per iscritto dall'amministrazione comunale ad integrazione dei progetti. Il provvedimento di diniego della concessione edilizia deve essere adeguatamente motivato.
3. La domanda di concessione per interventi da eseguire su aree dotate di un piano attuativo o di un piano di lottizzazione in vigore si intende accolta qualora entro il termine previsto dal comma 2 non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio. In tal caso il richiedente, purché in possesso dei necessari provvedimenti di cui al comma 4 dell'articolo 88, può dar corso ai lavori dandone comunicazione al sindaco e previa corresponsione al comune degli oneri dovuti ai sensi degli articoli 106 e seguenti della presente legge calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni del sindaco.
4. Scaduto infruttuosamente il termine di cui al comma 2 la concessione si intende rifiutata.
5. Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo comunale con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.
6. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto.
7. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio, sempreché non intervenga la proroga per l'ultimazione concessa dal sindaco ai sensi dell'articolo 87, comma 6.

Art. 90

Condizioni particolari

1. Nel caso di interventi consentiti in zone non incluse nel programma pluriennale di attuazione di cui al titolo IX, quando le opere di urbanizzazione primaria manchino o non siano idonee e non sia prevista la loro esecuzione da parte del comune entro i limiti di tempo compatibili, la concessione può essere rilasciata solo a condizioni che i richiedenti si impegnino ad eseguire le opere contestualmente alle costruzioni oggetto della concessione. In tal caso il contributo di cui all'articolo 106 è ridotto della parte relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria o del minor costo delle opere realizzate, la cui congruità è accertata dal sindaco in sede di rilascio della concessione. Il concessionario può comunque richiedere di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria alle medesime condizioni. Qualora tali opere possano essere utilizzate, in tutto o in parte, per successivi interventi edilizi anche da parte di terzi, prima del rilascio della concessione può essere stipulata apposita convenzione con il comune al fine di fissare le modalità necessarie per consentire un tale utilizzo e conseguentemente determinare in misura anche più ridotta di quanto sopra previsto il contributo per le spese di urbanizzazione comunque a carico del concessionario.

2. Per le modalità di presentazione delle denunce di inizio attività si applicano le disposizioni dell'articolo 91 bis della L.P. 22/91 e ss.mm. [13].

### **Art. 27 - Documentazione tecnica di progetto**

1. L'amministrazione, al fine di agevolare la presentazione e l'esame delle domande di concessione e le denunce di inizio attività, può predisporre dei moduli che il richiedente è tenuto ad utilizzare.

2. Nel caso in cui la documentazione presentata sia mancante di uno o più documenti richiesti e salvo che non consti l'improcedibilità, l'inammissibilità o l'irricevibilità, il responsabile del procedimento richiede l'integrazione o la regolarizzazione della documentazione entro i termini previsti dalle singole disposizioni di legge assegnando un termine non inferiore a 30 giorni per l'integrazione. La richiesta di integrazione interrompe i termini legali. La mancata produzione dell'integrazione o regolarizzazione richiesta produce l'estinzione del procedimento e l'archiviazione della pratica.

3. La documentazione tecnica necessaria per la presentazione dei progetti è differenziata, a seconda dei lavori proposti, e deve comprendere:

#### ***A) per le nuove costruzioni***

- estratto o fotocopia dello strumento urbanistico generale e, ove esista, del piano di attuazione, nelle dimensioni minime del foglio UNI-A4, con evidenziato il lotto sul quale si intende edificare;

---

<sup>13</sup> Art. 91 bis

Disposizioni relative alla denuncia d'inizio di attività

1. Possono presentare denuncia d'inizio di attività i proprietari dell'immobile, nonché i soggetti in possesso di altro titolo idoneo.
  2. Fatto salvo l'obbligo di munirsi preventivamente degli atti di cui all'articolo 88, commi 4 e 5, in quanto richiesti, i lavori possono essere iniziati con il decorso dei seguenti termini minimi, computati a decorrere dalla data di presentazione della denuncia:
    - a) trenta giorni per gli interventi di restauro e risanamento conservativo e per gli interventi di cui alla lettera j) del comma 1 dell'articolo 83 riguardanti edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo nonché per le opere di demolizione di immobili e per gli interventi di cui alle lettere e bis), e ter), f), i bis) e m) del comma 1 dell'articolo 83;
    - b) quindici giorni per gli interventi di cui al comma 1 dell'articolo 83 diversi da quelli di cui alle lettere a) e c) di questo comma;
    - c) il giorno successivo per l'occupazione di suolo pubblico o privato con depositi di materiale non superiori a venti metri cubi complessivi, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere nonché per gli interventi di cui alle lettere c), h), i), j) e l) del comma 1 dell'articolo 83, fermo restando il termine di trenta giorni per gli interventi di cui alla predetta lettera j) riguardanti edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, secondo quanto stabilito dalla lettera a) di questo comma.
  3. Se gli strumenti di pianificazione o i regolamenti edilizi contengono precise indicazioni o criteri in ordine alla tipologia, alle dimensioni, ai caratteri architettonici e ai materiali per la realizzazione degli interventi di cui alla lettera b) del comma 2, e se tale condizione è riconosciuta con provvedimento del comune avente funzione ricognitiva di tali indicazioni o criteri, i relativi lavori possono essere iniziati il giorno successivo a quello di presentazione della denuncia.
  4. La denuncia d'inizio di attività è corredata dalla prescritta documentazione tecnica in adeguato numero di copie, dai provvedimenti di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 88 - in quanto richiesti - e da una dettagliata relazione, firmata da un progettista abilitato, in cui è indicato il nominativo del direttore dei lavori, se richiesto ai sensi della legge. La relazione, inoltre, assevera:
    - a) la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, e l'assenza di contrasti con quelli adottati;
    - b) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
    - c) l'eventuale subordinazione dell'intervento ai vincoli indicati dall'articolo 88, e l'avvenuto rilascio di tutti i prescritti atti autorizzativi.
  5. La relazione del comma 4 non necessita della firma del progettista abilitato nel caso delle opere interne di cui alla lettera p) dell'articolo 83, purché siano garantiti i requisiti igienico-sanitari di cui all'articolo 29.
  6. Fatto salvo l'esercizio dei poteri di vigilanza di cui al titolo X, nei termini di cui al comma 2, lettere a) e b), il comune verifica la completezza della documentazione presentata, accerta che l'intervento rientri fra quelli di cui all'articolo 83 e verifica l'avvenuto versamento del contributo di concessione, in quanto dovuto, nonché l'esattezza del suo importo. Nel caso di interventi di cui alle lettere e) ed e bis) del comma 1 dell'articolo 83 soggetti alla disciplina degli insediamenti storici, il controllo è esteso ai contenuti della relazione di cui al comma 4. Per gli altri interventi è facoltà del comune estendere i controlli ai contenuti della relazione. Ove sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il sindaco notifica agli interessati l'ordine di non effettuare le opere denunciate e, se ne ricorrono i presupposti, provvede alla comunicazione di cui all'articolo 120 bis, comma 2. In tal caso il termine per l'inizio dei lavori resta sospeso sino al ricevimento dell'eventuale documentazione integrativa o delle modifiche necessarie agli elaborati.
  7. La denuncia d'inizio di attività perde efficacia decorsi tre anni dalla data di presentazione, termine prorogabile una sola volta, e solo per comprovate ragioni tecniche, su richiesta motivata dell'interessato presentata prima della scadenza. Se i lavori non sono ultimati entro tali termini, dev'essere presentata una nuova denuncia d'inizio di attività.
  8. L'interessato comunica al comune la data di ultimazione dei lavori. Alla comunicazione va allegato un certificato finale sulla regolare esecuzione redatto da un tecnico abilitato, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato. Si prescinde dal certificato di regolare esecuzione per i lavori di cui al comma 5.
  9. Ogni comune tiene in pubblica visione i registri delle denunce d'inizio di attività presentate. Si applicano alle denunce d'inizio di attività, inoltre, le forme di pubblicità di cui all'articolo 89, commi 5 e 6.
  10. I comuni effettuano controlli successivi sulle denunce d'inizio di attività, anche mediante controlli su campioni che rappresentino almeno il venti per cento degli interventi in corso o realizzati. Resta fermo l'esercizio dei poteri di vigilanza di cui al titolo X.
- (articolo aggiunto dall'articolo 65 della L.P. 11 settembre 1998, n. 10 e sostituito dall'articolo 3, comma 22, della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10)

- estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende edificare; - piano a curve di livello con indicata la nuova costruzione e le quote dell'andamento naturale del terreno sui vertici del fabbricato e indicazione del caposaldo di riferimento delle quote;
- planimetria dell'area interessata con l'edificio in progetto in scala non inferiore ad 1:500 corredata dall'indicazione di tutti gli indici urbanistici e contenente l'indicazione degli spazi pubblici circostanti, dei quali devono essere fornite le dimensioni, delle distanze dei confini, dai fabbricati circostanti e dall'asse stradale, della posizione in scala dei fabbricati circostanti il lotto edificando, e degli accessi; delle sistemazioni esterne con le relative quote riferite al piano a curve di livello; tale planimetria deve recare in calce la dichiarazione con la quale il progettista si assume la rispondenza allo stato di fatto esistente alla data di progetto;
- planimetria con l'ubicazione e tipo di cisterna del combustibile dell'impianto di riscaldamento,
- sezione in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazioni avvenute con riferimento al profilo del terreno naturale;
- piante quotate di tutti i piani, cantina e sottotetto compresi, con l'indicazione della destinazione e della superficie dei singoli ambienti, delle dimensioni di ciascuna apertura, del rapporto di illuminazione e per i locali a mansarda dell'altezza media ponderale, nonché la posizione delle canne fumarie e di ventilazione degli scarichi;
- pianta quotata delle coperture;
- sezioni quotate del nuovo edificio in numero sufficiente a garantire un'esatta valutazione del progetto; le quote di imposta andranno riferite al caposaldo di rilievo;
- tutti i prospetti del nuovo edificio con l'indicazione dei materiali di finitura impiegati e dei relativi colori e dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni esterne; nel caso in cui l'edificio sia costruito in aderenza con altre costruzioni, devono essere disegnate anche le facciate contigue;
- gli elaborati dovranno precisare i materiali e i colori utilizzati nelle facciate, i sistemi per il superamento delle eventuali barriere architettoniche, l'ubicazione e la potenzialità della centrale termica e del deposito di combustibile, la localizzazione del punto di raccolta dei rifiuti solidi urbani, di eventuali passi carrai;
- relazione con calcolo e schema grafico di bagni e cucine non direttamente aerati;
- schema quotato delle canalizzazioni delle acque nere e bianche e domanda di autorizzazione su modulo SPA, qualora lo smaltimento di queste ultime sia previsto a dispersione necessita calcolo e disegno del dispersore, derivati da relazione geologica o da altra apposita relazione firmata da un geologo;
- schema delle aree di sosta e manovra dei veicoli;
- schema della sistemazione a verde delle aree eccedenti la superficie coperta;
- documentazione fotografica idonea ad illustrare l'ambiente nel quale l'edificio viene inserito, indicando in planimetria i punti di ripresa delle fotografie;
- relazione tecnica esplicativa con particolare riferimento ai criteri assunti a base del progetto;
- relazione geologica, geotecnica, idraulica o parere geotecnico, redatti da tecnici abilitati e controfirmati dal progettista e dal direttore dei lavori quando nominato;
- relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici a norma di legge;
- modello ISTAT nazionale 1/201;
- eventuale nulla osta prevenzione incendi rilasciato dall'Ispettorato Provinciale Antincendi nei casi previsti dalla legge;
- planimetria riportante la rete viaria di accesso al fabbricato con la larghezza strade, franchi utili ed eventuali sottopassi - raggi di curvatura minimi - pendenza e portata delle strade e rete idrica antincendi e idranti esistenti.

**B) per gli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia:**

- oggetto chiaro e sintetico della richiesta ( categoria di intervento dei lavori previsti);
- estratto o fotocopia dello strumento urbanistico generale e, ove esista, del piano di attuazione nelle
- dimensioni minime del foglio UNI-A4, con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire e la categoria di intervento prevista dal Piano;

- estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale per i centri abitati, carta topografica in scala 1:10000 per gli edifici sparsi, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire : (comune catastale, comune amministrativo e località dell'intervento, numeri delle pp.ff. e p.ed.) e l'indicazione del percorso da seguire a partire dalla viabilità principale.

*a) Situazione dello stato attuale comprendente*

- 1) Rilievo quotato di tutti i piani in scala 1:100 ( 1:50 per i restauri) con indicazione delle destinazioni d'uso, delle superfici e delle altezze degli ambienti, e delle superfici delle aperture, delle orditure strutturali con i relativi materiali;
- 2) Rilievo quotato di tutti i prospetti alla stessa scala dei piani dei fronti interni, con indicazioni precise su materiali, colori ed elementi di finitura;
- 3) Sezioni longitudinali e trasversali quotate, in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio, con la precisa indicazione dei materiali delle parti strutturali, l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai, gli sporti degli aggetti, l'andamento dei tetti, le posizioni e le dimensioni di eventuali abbaini, lucernari e simili;
- 4) Rilievo dei dettagli costruttivi architettonici in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:20, comprendente le caratteristiche costruttive e di consistenza dei particolari architettonici e decorativi con indicazione dei materiali;
- 5) Rilievo degli spazi aperti in scala non inferiore a 1:200, debitamente quotato, contenente le indicazioni della forma e le dimensioni dell'area, il rilievo a semplici contorni di ogni elemento qualificante gli spazi esterni, del tipo di pavimentazione nonché, ove esistano delle specie arboree
- 6) Documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto riguardante l'insieme dell'edificio, i suoi particolari architettonici e decorativi; il punto di vista di ogni foto deve essere messo in evidenza sulle piante mediante numerazione; la documentazione fotografica dovrà essere montata su cartoncino con data di esecuzione delle fotografie e timbro e firma del progettista (sono da evitare fotografie del tipo a sviluppo istantaneo)-
- 7) I dati metrici relativi allo stato di fatto in relazione alla consistenza dell'edificio in esame;
- 8) Relazione tecnica sullo stato degli edifici con riferimento alla documentazione di cui ai punti precedenti, evidenziante la storia, la tipologia, la destinazione d'uso prima e dopo l'intervento, i criteri progettuali e le finalità dell'intervento con indicazione di eventuali vincoli cui è assoggettato l'edificio o le sue pertinenze;
- 9) La rappresentazione grafica schematica del sistema strutturale costituito dalle: fondazioni, murature, strutture verticali di controvento, di tamponamento, di collegamento, strutture portanti orizzontali, strutture portanti inclinate (tetti, volte o cupole).
- 10) Rilievo critico (solo per il restauro)
- 11) Solo per gli interventi di restauro si richiede il rilievo critico dei vari piani e dei prospetti della fabbrica redatti in scala 1:50. Nelle tavole del rilievo vanno evidenziate anche le alterazioni o manomissioni avvenute.

*b) Stato di progetto quotato comprensivo di (e rapportabile con) tutte le voci indicate al punto a), redatto alla medesima scala e comprendente:*

- 1) Piante quotate con le destinazioni e le nuove sistemazioni interne;
- 2) I prospetti e sezioni con indicazione dei materiali delle opere di consolidamento e di rifinitura estese agli intonaci, agli infissi ed alle coperture;
- 3) Particolari esecutivi in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:20 delle parti ancorché questo riguardi la semplice sostituzione e rifacimento degli elementi con le medesime caratteristiche  
normalmente: balconi, serramenti, decorazioni, scale, parapetti, ecc.);
- 4) Un elaborato che rappresenti, anche in modo schematico, le proposte di intervento sulla struttura di cui al punto a) numeri 8 e 9 specificando le modalità e lo scopo.
- 5) Piante e sezioni delle sistemazioni esterne in scala non inferiore a 1:200 indicanti : i materiali

usati per le pavimentazioni, l'arredo fisso, gli impianti arborei e arbustivi, le aree di sosta e manovra dei veicoli, i particolari relativi ad eventuali depositi di combustibile.

c) *Stato di raffronto rapportabile con le voci indicate ai punti a) e b) comprendente piante e prospetti indicando in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire e in rosso le parti da costruire o ricostruire.*

- 1) Relazione sui sistemi utilizzati per il superamento delle eventuali barriere architettoniche; l'ubicazione e potenzialità della centrale termica e del deposito dei combustibili, compreso lo schema delle relative canalizzazioni; e della localizzazione e delle dimensioni del punto di raccolta dei rifiuti solidi urbani;
- 2) Schema quotato delle canalizzazioni delle acque bianche e nere;
- 3) Dati metrici relativi al progetto;
- 4) Relazione con calcolo e schema grafico di bagni e cucine non direttamente aerati;
- 5) Autorizzazione per l'allacciamento alla fognatura per l'apertura di eventuali passi carrai;
- 6) Modello statistico provinciale SSP/RE.

**C) *per gli interventi di demolizione:***

- estratto o fotocopia dello strumento urbanistico generale e ove esista, del piano di attuazione, nelle dimensioni UNI-A4, con evidenziato il lotto su cui si intende demolire;
- estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende demolire;
- documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto dell'edificio che si intende demolire;
- progetto di sistemazione dell'area a sistemazione avvenuta;

**D) *per gli interventi di manutenzione straordinaria:***

- estratto o fotocopia dello strumento urbanistico generale, ove esista, del piano di attuazione nelle dimensioni minime del foglio UNI-A4, con evidenziato il lotto sul quale si intende intervenire;
- estratto della mappa catastale aggiornata anche nella toponomastica stradale, con tutte le indicazioni atte ad individuare con facilità l'area sulla quale si intende intervenire;
- tutti gli elaborati progettuali necessari ad illustrare il tipo e le modalità dell'intervento;
- idonea documentazione fotografica.

2. Gli elaborati di progetto devono essere redatti in scala unica 1:100, ad eccezione delle planimetrie e degli elaborati relativi agli impianti produttivi e sportivi o per opere di ampie dimensioni, i cui elaborati possono essere redatti in scala 1:200.

3. Eventuali particolari costruttivi devono essere redatti in scala adeguata a rendere chiaramente comprensibile quanto presentato.

4. Nei progetti di riforma devono essere indicate in nero le strutture esistenti che si intendono conservare, in giallo le parti da demolire e in rosso le parti da costruire e deve essere rappresentata su appositi elaborati la situazione corrispondente allo stato di fatto.

5. Gli elaborati di progetto relativi a nuove costruzioni o ad interventi di ristrutturazione devono dimostrare anche con particolari e schemi, che quanto proposto è conforme alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche che devono essere corredati dalla dichiarazione del progettista sulla conformità delle opere alle norme anzi dette. Tale dichiarazione è richiesta altresì per le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo nei casi previsti dalla L.P. 7.1.1991 n° 1.

6. La commissione edilizia, qualora lo ritenga necessario in situazioni di particolare rilevanza e complessità, può richiedere la presentazione del plastico o della simulazione grafica computerizzata e l'inserimento dei manufatti in ambiente reale, riproducenti l'opera progettata.

## **Art. 28 - Documentazione ai fini igienico-sanitari**

1. Per la valutazione degli insediamenti civili ai fini igienico sanitari, dovrà comunque essere fornita la seguente documentazione:
  - a) relazione tecnica descrittiva dell'intervento;
  - a bis) autocertificazione di conformità ai requisiti igienico-sanitari resa agli effetti dell'articolo 20 del D.P.R. 380/01 per le concessioni [14] ovvero dell'articolo 91 bis, comma 4 per le denunce di inizio attività;
  - b) planimetria a scala adeguata degli interventi da realizzarsi con evidenziati:
    - destinazione d'uso dei vani;
    - tipologia e ubicazione dell'approvvigionamento idrico se non avviene da pubblico acquedotto;
    - descrizione tipologia smaltimento dei reflui e dei residui solidi urbani;
    - descrizione tipologie e ubicazioni delle canne fumarie e di esalazione;
    - eventuali percorsi, uscite e vie di fuga.
  - c) sezioni, prospetti e pianta della copertura;
  - d) domanda di autorizzazione dello scarico e eventuali ulteriori documentazioni richieste, specificatamente per una più approfondita valutazione da parte del competente Distretto Sanitario.

## **Art. 29 - Modalità di redazione delle relazioni geologiche, geotecniche ed idrauliche e dei pareri di fattibilità**

1. Le relazioni geologiche, geotecniche ed idrauliche nonché i pareri geotecnici sono redatti nel rispetto di quanto prescritto dal D.M. 11.03.1988 da un tecnico abilitato e devono dare risposta sulla specifica situazione di penalizzazione indicata dallo strumento urbanistico vigente, sulla fattibilità dell'opera e le sue eventuali condizioni, sulle modalità di esecuzione del lavoro e sul sistema di smaltimento delle acque bianche. Esse devono essere corredate dagli elaborati grafici e dalle documentazioni, dalle indagini in sito (scavi, trincee, sondaggi, indagini geofisiche ecc.) ed in laboratorio necessari per la chiara comprensione dei risultati.
2. Qualora lo smaltimento delle acque bianche sia previsto a dispersione le relazioni geologiche nel consentire tale possibilità devono essere completate con i disegni e i calcoli dei dispersori.
3. La relazione geologica deve comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti morfologici della zona nonché gli eventuali dissesti morfologici ed i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geostrutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.
4. La relazione geotecnica deve comprendere ed illustrare la localizzazione dell'area interessata, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito ed in laboratorio e le tecniche adottate, nonché la scelta dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alla costruenda opera, ed il programma di eventuali controlli, che si raccomandano per la successiva fase esecutiva per verificare la validità delle ipotesi di progetto. La relazione geotecnica deve essere firmata da un

---

<sup>14</sup>Articolo 20 (R)

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

(decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3 e 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493)

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11, 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 dalla parte II, 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.

geologo oppure da un professionista laureato in altra disciplina con maturata esperienza in campo geotecnico.

5. La relazione idraulica è finalizzata alla specifica verifica delle condizioni idrauliche dell'area e all'indicazione degli accorgimenti conseguentemente necessari ai fini della tutela idraulica dell'opera e del territorio circostante.

6. Il parere di fattibilità geotecnica può essere redatto dal progettista o da altro tecnico sulla base della pratica locale utilizzando anche i dati geologici e geotecnici dedotti dalla letteratura; esso deve riportare uno stralcio della carta geologica di sintesi. Il parere di fattibilità deve essere firmato da un geologo o da un tecnico abilitato.

7. La relazione geologico-geotecnica (formata dalla sezione geologica e dalla sezione geotecnica) deve essere firmata da un geologo regolamentante iscritto all'albo nazionale dei geologi oppure la sezione geologica da un geologo e la sezione geotecnica da un professionista laureato in altra disciplina, purché con maturata esperienza in campo geotecnico. Le due sezioni devono essere tra loro coerenti.

### **Art. 30 - Procedura per il rilascio della concessione e dell'autorizzazione edilizia**

1. Il rilascio della concessione può contenere delle prescrizioni volte all'osservanza di determinate modalità o all'introduzione di modifiche al progetto presentato o ad un ordine particolare di esecuzione dei lavori.

### **Art. 31 - Caratteristiche e validità della concessione**

1. La durata e la validità della concessione sono disciplinate dall'articolo 87 della L.P. 22/91 [15].

### **Art. 32 - Caratteristiche e validità della denuncia di inizio attività**

1. Le caratteristiche e la validità della denuncia di inizio attività sono regolate dal comma 7 dell'articolo 91 bis della L.P. 22/91 e ss.mm.[16].

### **Art. 33 - Disposizioni relative alla denuncia d'inizio di attività**

omissis

(articolo aggiunto dall'articolo 65 della L.P. 11 settembre 1998, n. 10)

---

<sup>15</sup> Art. 87

Caratteristiche e validità della concessione

1. La concessione non può avere durata superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che deve comunque avvenire entro un anno dal rilascio della concessione.

2. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal sindaco esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive ovvero della situazione climatica della zona.

3. Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

4. Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto del cantiere, all'esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

5. I lavori si intendono ultimati quando la struttura e le caratteristiche formali dell'opera sono individuabili in modo univoco. I lavori eventualmente necessari per rendere l'opera abitabile o agibile sono soggetti a denuncia d'inizio di attività ai sensi dell'articolo 83. (\*)

6. È ammessa la proroga del termine previsto per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato del sindaco e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare l'inizio o l'esecuzione dei lavori.

7. Ai sensi dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, la concessione è trasferibile ai successori o aventi causa ed è irrevocabile. La voltura della concessione deve essere richiesta al sindaco.

(comma così sostituito dall'articolo 65 della L.P. 11 settembre 1998, n. 10 e ulteriormente modificato dall'articolo 3, comma 19, della L.P. 15 dicembre 2004, n. 10)

<sup>16</sup> Vedi nota precedente a commento dell'articolo 26

#### **Art. 34 - Decadenza della concessione**

1. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
2. La relativa decadenza è dichiarata dal Sindaco.

#### **Art. 35 - Onerosità della concessione**

1. Fatto salvo i regimi delle lottizzazioni convenzionate di cui ai successivi articoli 45,46,47,48,49, la concessione è comunque ed in ogni caso subordinata all'esistenza delle necessarie e idonee opere di urbanizzazione primaria, o dell'impegno formale alla realizzazione delle medesime da parte del richiedente e, salvo i casi espressamente previsti dal Regolamento Comunale, alla corresponsione di un contributo determinato dal sindaco e commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.

## **CAPO III COMMISSIONE EDILIZIA**

### **Art. 36 - Attribuzioni e compiti della commissione edilizia**

1. La commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica dell'amministrazione comunale in materia edilizia ed urbanistica.
2. Essa esprime:
  - a) pareri obbligatori in ordine alle domande di concessione edilizia e nei casi in cui essi sono previste da disposizioni di legge;
  - b) pareri facoltativi in ordine alle denunce di inizio di attività e in tutti gli altri casi in cui il parere non sia obbligatorio.
3. Il parere della Commissione edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione a seguito di decadenza di una precedente concessione ovvero nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.
4. La Commissione esprime il proprio parere in relazione:
  - alla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia.
  - al valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, e al suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali, nelle aree non soggette a tutela ambientale.
5. Il parere della Commissione edilizia può essere richiesto altresì:
  - sull'interpretazione, esecuzione ed eventuale modifica del presente regolamento edilizio;
  - sulla proposta di variante al P.R.G. e sull'interpretazione delle norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici nonché sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia edilizia e/o urbanistica.

### **Articolo 36 bis - parere preventivo**

1. Nel caso si intenda richiedere un parere preventivo circa l'ammissibilità di interventi edilizi, dovrà essere presentata domanda in carta semplice da parte del proprietario o di chi ne ha titolo o dal progettista, con idonea documentazione grafica, fotografica, architettonica e relazione esplicativa tale da documentare in maniera chiara i quesiti oggetto della richiesta.
2. Il parere è espresso allo stato degli atti a disposizione entro 60 giorni dalla richiesta; le indicazioni fornite in tale sede possono essere motivatamente modificate o integrate in presenza di significativi elementi emersi nelle fasi successive del procedimento e anche sulla base di osservazioni di privati ovvero sulla base di ulteriori pareri, nulla-osta, autorizzazioni e simili. In ogni caso esso non pregiudica la futura attività di verifica e controllo.

### **Art. 37 - Commissione edilizia comunale - Composizione**

1. Sono membri di diritto:
  - a) il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che presiede la commissione;
  - b) il comandante locale dei VV. FF.;
  - c) un rappresentante dell'Associazione PRO LOCO.
2. La Commissione edilizia è composta da 6 membri nominati dal Consiglio comunale come segue:

- 5 membri elettivi scelti dal Consiglio Comunale dei quali almeno 1 sia ingegnere, architetto o laureato in urbanistica, ed un altro sia tecnico diplomato ed i rimanenti siano competenti in edilizia o persone che abbiano particolari sensibilità per i problemi edilizi ed artistici, di cui almeno uno sia espressione delle minoranze;
  - un esperto scelto dal Consiglio Comunale tra ingegneri, architetti e laureati in urbanistica, iscritti all'albo degli esperti in urbanistica e tutela del paesaggio di cui all'art. 12 della L.P. 22/1991.<sup>17</sup>
3. Le funzioni di segretario della commissione sono esercitate dal segretario comunale o da altro funzionario dell'ufficio tecnico con funzione di relatore in ordine alle pratiche da esaminare.
  4. La Commissione, ove lo ritenga opportuno, potrà di volta in volta invitare a partecipare alle proprie riunioni, senza diritto di voto, tecnici ed esperti, o rappresentanti di enti o associazioni particolarmente interessati.
  5. I membri elettivi restano in carica il tempo della legislatura e sono rieleggibili 1 sola volta<sup>18</sup>.
  6. I rinunciari o dimissionari sono sostituiti con la stessa procedura di nomina e rimangono in carica fino alla scadenza di cui al comma precedente.
  7. Non possono far parte contemporaneamente della commissione edilizia, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato, l'affiliante e l'affiliato.
  8. I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'amministrazione comunale né di organi statali, provinciali o regionali, ai quali competono attribuzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistica-edilizia del comune.

### **Art. 38 - Funzionamento della Commissione edilizia**

1. La Commissione edilizia è presieduta dal Sindaco o dall'Assessore delegato.
2. La Commissione elegge tra i suoi membri, nominati dal Consiglio comunale, un Vicepresidente.<sup>19</sup>
3. In caso di assenza del presidente le sedute sono presiedute dal Vicepresidente; in assenza di ambedue le riunioni sono presiedute dal commissario più anziano d'età.
4. La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente quando il Presidente lo ritiene opportuno. Per la seduta ordinaria è necessario un atto formale di convocazione; in caso di seduta straordinaria la convocazione deve avvenire, anche telefonicamente, con non meno di ventiquattro ore di anticipo.
5. Per la validità delle sedute della Commissione edilizia occorre la presenza di almeno la metà più uno dei componenti in carica aventi diritto di voto.

<sup>17</sup> gli esperti iscritti all'albo non possono far parte di più di due commissioni edilizie comunali; tale limite si applica esclusivamente nell'ipotesi in cui una delle due commissioni sia istituita presso un Comune con popolazione superiore ai 3.000 abitanti: art. 5 del Regolamento concernente i requisiti oggettivi e soggettivi per l'iscrizione all'albo degli esperti in urbanistica e tutela del paesaggio, emanato e modificato con i decreti del Presidente della Giunta provinciale n.17-96/leg del 14 settembre 1993, n. 6-20/Leg del 21 marzo 1995, n. 11-25/Leg del 7 settembre 1993.

<sup>18</sup> Per quanto riguarda la riconferma dei componenti in seno alla commissione, si evidenzia che l'art. 21, comma 3, della L.P. n. 21/1991 vieta la riconferma esclusivamente del componente iscritto all'albo degli esperti in urbanistica e tutela del paesaggio,

<sup>19</sup> La nomina della Commissione edilizia è di competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 12, comma 6, del TUOC n. 4/L del 1995. E' di competenza della Giunta comunale solo quando nella sua composizione non figurano rappresentanti della minoranza conciliare.

6. I pareri della Commissione edilizia si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei votanti. I componenti astenuti si computano nel numero necessario per la validità della seduta ma non al numero dei votanti. In caso di parità di voti favorevoli e sfavorevoli, prevale il voto del presidente della Commissione.

7. I componenti della Commissione devono astenersi dal prendere parte ai relativi lavori, sia nella fase istruttoria sia in quella decisionale, quando si tratta di interesse proprio o di interesse del coniuge, dei parenti entro il terzo grado e di affini entro il secondo grado.

8. I pareri sono trascritti a verbale e, firmati dal segretario, dal presidente e da almeno due componenti, sono sottoposti al sindaco per le decisioni.

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

10. E' fatto divieto ai componenti della Commissione di comunicare qualunque atto documento o decisione a chi non faccia parte della Commissione.

## **CAPO IV**

### **NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 39 - Svolgimento dei lavori e vigilanza da parte dell'autorità comunale**

1. Prima dell'inizio di qualsiasi intervento edilizio il titolare della concessione deve comunicare la data nella quale intende iniziare le opere, oltre al nome del Direttore dei Lavori e dell'impresa costruttrice. A tale comunicazione deve essere allegata, in quanto necessaria la documentazione relativa all'isolamento termico, firmata dal committente e dal progettista e comprensiva della relazione tecnica e del progetto esecutivo di cui alla legge 9.1.1991 n° 10 sul risparmio energetico, al D.P.R. 28.6.1977, n°1052 e al D.M. 23,11,1982, relativi agli aspetti geologici e geotecnici, la dichiarazione del direttore dei lavori di aver preso conoscenza della relazione geologica, geotecnica o del parere di fattibilità nel caso esso fosse stato richiesto come allegato al progetto e infine la relazione sull'isolamento acustico.

2. Prima dell'inizio dei lavori di nuova edificazione il titolare della concessione edilizia deve chiedere all'amministrazione comunale la determinazione degli allineamenti e delle quote cui dovrà esattamente uniformarsi. a tal fine deve versare l'eventuale importo nonché fornire personale e mezzi necessari per l'operazione.

3. Non appena le opere di nuova edificazione abbiano raggiunto il livello del terreno o il livello del primo solaio, il titolare della concessione deve dare avviso al comune per gli opportuni controlli. Ugual avviso deve essere dato ad avvenuto completamente della costruzione al rustico e con la realizzazione della copertura. Per le opere di urbanizzazione deve essere dato analogo avviso a scavo ultimato del cassonetto per le opere stradali e a posa avvenuta prima del reinterro per le opere di fognatura. Decorse 48 ore dal ricevimento dell'avviso senza che il Comune abbia provveduto ad eseguire il sopralluogo richiesto può essere dato corso alla continuazione dei lavori. 4. Un incaricato del Comune munito di mandato del Sindaco ( tessera di riconoscimento munita di fotografia) può in ogni tempo visitare i lavori.

#### **Art. 40 - Ultimazione dei lavori**

1. Del completamento dei lavori il titolare della concessione è tenuto dare comunicazione al comune.

2. Tale documentazione è sottoscritta anche dal direttore dei lavori e dal costruttore.

## **CAPO V ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ'**

### **Art. 41 - Certificato di agibilità**

1. Per il procedimento ed il rilascio del certificato di agibilità si applicano le disposizioni contenute negli articoli da 24 a 26 del D.P.R. 380/01 e ss.mm. [20] in quanto compatibili con le particolari disposizioni vigenti nei comuni della Regione Trentino-Alto Adige.

2. I riferimenti contenuti nella suddetta normativa allo sportello unico s'intendono sostituiti con l'organo comunale competente secondo le disposizioni applicabili in materia di ordinamento dei comuni nella Regione Trentino-Alto Adige.

3. La domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere corredata dalla prova dell'avvenuta presentazione della domanda di accatastamento e dell'ulteriore documentazione di cui

---

<sup>20</sup> Articolo 24 (L)

Certificato di agibilità.

(regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, articoli 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1)

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, 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, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro (4).

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

(4) Comma così rettificato con Comunicato 13 novembre 2001 (Gazz. Uff. 13 novembre 2001, n. 264).

Articolo 25 (R).

Procedimento di rilascio del certificato di agibilità.

(decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425; legge 5 novembre 1971, n. 1086, articoli 7 e 8)

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;

b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;

c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;

b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;

c) la documentazione indicata al comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni (5).

5. Il termine di cui al comma 3 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.

(5) Comma così rettificato con Comunicato 13 novembre 2001 (Gazz. Uff. 13 novembre 2001, n. 264).

Articolo 26 (L)

Dichiarazione di inagibilità.

(regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, art. 222)

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

al citato D.P.R. 380/01.

**Art. 42 - Rilascio dell'autorizzazione di abitabilità ed agibilità**

omissis

## **TITOLO III**

### **CAPO I PIANI ATTUATIVI**

#### **Art. 43 - Piani attuativi**

1. Nelle zone ove è previsto il piano di attuazione il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione del piano anzidetto.

I piani attuativi si dividono in:

- a) piani attuativi a fini generali;
- b) piani attuativi a fini speciali;
- c) piani di recupero;
- d) piani di lottizzazione;
- e) comparti edificatori.

#### **Art. 44 - Lottizzazione di aree a scopo edificatorio**

1. Chiunque voglia procedere alla lottizzazione di terreni a scopo edilizio e comunque nei casi di cui all'articolo 53 della L.P. 22/91, deve sottoporre al comune relativo progetto ed astenersi dal darvi anche solo in parte esecuzione, fino a quando il comune non lo abbia autorizzato.

2. L'autorizzazione è data, fatte salve le disposizioni previste dalle vigenti norme di legge, con deliberazione del consiglio comunale con la quale è anche approvata la convenzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del lottizzante, secondo le norme in vigore.

#### **Art. 45 - Domanda di lottizzazione**

1. Per procedere alla lottizzazione di aree ai sensi dell'art. 53 della L.P. n. 22/91, il proprietario o i proprietari interessati devono presentare domanda di autorizzazione alla lottizzazione alla quale vanno allegati:

- a) Stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico in scala 1:2000 e 1:5000 relativo alla zona oggetto del piano, esteso anche alle zone adiacenti in modo che risultino chiare le connessioni con le altre parti del territorio comunale, nelle dimensioni minime di 2 formati UNI-A4;
- b) Planimetria generale orientata della zona relativa allo stato di fatto, comprendente le proprietà soggette al piano di attuazione, in scala 1:1000 1:2000 a seconda delle dimensioni dell'area interessata al piano sulla quale dovranno essere indicati:
  - i dati catastali;
  - le aree interessate al progetto con la distinzione tra quelle destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, aree per attrezzature di interesse collettivo e di interesse pubblico, giardini pubblici ecc.);
  - gli spazi pubblici circostanti con le relative dimensioni, destinazioni, ecc.(strade, piazze, giardini ecc.);
  - quantità totale e percentuale delle aree destinate ad uso privato e quelle destinate ad uso pubblico;
  - tutti i fabbricati esistenti nella zona compresa nella planimetria, con l'indicazione, per ciascuno, del numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, industriale o pubblici servizi);
- c) rilievo topografico quotato dell'area interessata al progetto in scala 1:200 o 1:500;
- d) una o più planimetrie del progetto del piano di attuazione in scala 1:200 ovvero 1:500, a seconda delle dimensioni del piano con l'eventuale suddivisione in lotti e, contenenti i seguenti elementi:
  - larghezza delle vie e delle piazze o altro spazio pubblico, od ad uso privato;
  - spazi riservati al parcheggio, sia pubblico che privato;

- distanze delle costruzioni dai fili stradali e tra i fabbricati, queste ultime anche in deroga a quanto stabilito all'art. 1 purché nel rispetto delle disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968;
  - plani-volumetria quotata (altezze degli edifici e numero dei piani fuori terra), per riscontrare la rispondenza del progetto alle prescrizioni del piano e del regolamento edilizio;
  - e) planimetria riferita all'arredo e al verde;
  - f) planimetria riportante la rete viaria di accesso al fabbricato contenente:
    - larghezza delle strade
    - franchi utili di eventuali sottopassi
    - raggi di curvatura minimi, pendenza e portata delle strade
    - rete idrica
    - antincendi ed idranti esistenti;
  - g) una o più planimetrie quotate in scala 1:100 o 1:500 del progetto delle opere di urbanizzazione primaria, corredate dalla dichiarazione di fattibilità e conformità rese dagli enti erogatori del servizio, e cioè:
    - strade residenziali;
    - rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando anche il sistema di dispersione e di smaltimento finale e l'eventuale allacciamento ad altra rete esistente, con le relative concessioni per l'immissione in essa;
    - rete idrica con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente dell'acquedotto;
    - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas (se esiste o prevista);
    - rete dell'illuminazione pubblica; il progetto va esteso a tutto il tracciato viario con la precisazione delle modalità di allacciamento alla rete esistente della società erogatrice con le relative concessioni, i punti luce previsti e le eventuali cabine di trasformazione;
    - localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani, da realizzare a norma dell'apposito regolamento comunale;
    - rete idrica antincendi e attacchi idranti di progetto;
  - h) sezione in scala da 1:100 a 1:500 in numero conveniente ad illustrare l'andamento del livello definitivo del terreno a sistemazione avvenuta con riferimento al profilo del terreno naturale; tale livello definitivo del terreno è quello da assumere come piano di riferimento per la misura delle altezze;
  - i) rappresentazioni grafiche atte a definire gli elementi costruttivi di riferimento, forme e distribuzioni dei fori, pendenza delle falde, tipologia del tetto, posizioni e materiali degli sporti, materiali e colori;
  - l) relazione tecnica descrittiva dei criteri informativi del piano di attuazione e della sua realizzazione;
  - m) relazione geologica estesa all'intera area oggetto di intervento;
  - n) dati tecnico-urbanistici degli interventi riferiti agli strumenti di pianificazione;
  - o) nullaosta della SIT, dell'ENEL e ove necessario il nullaosta dei vigili del fuoco, copia della denuncia dello S.p.A. e l'autorizzazione ai fini della tutela del paesaggio, l'eventuale valutazione dell'impatto ambientale, ecc.
2. I progetti dei piani di lottizzazione oltre agli altri elaborati devono contenere anche:
- a) il titolo di proprietà o altro idoneo a dimostrare il tipo di diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
  - b) lo schema di convenzione di cui al successivo articolo 47.

#### **Art. 46 - Convenzioni di lottizzazione**

1. I piani di lottizzazione sono corredate da apposita convenzione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni.
2. In particolare la convenzione deve indicare:

- a) le caratteristiche delle costruzioni contenute nel piano proposto secondo gli indici contenuti nelle norme di attuazione del PRG.; la superficie totale delle aree ad uso pubblico distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.);
  - b) le opere di urbanizzazione primaria, con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi;
  - c) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri di urbanizzazione primaria, precisate all' art. 4 della legge 29.9.1964, n° 847 e successive modifiche, nonché, ove richieste dal comune la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie;
  - d) l'assunzione, a carico del proprietario di una quota parte degli oneri per opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione e la eventuale cessione gratuita delle aree necessarie ovvero di una quota parte degli oneri riguardanti le opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota determinata in proporzione alle entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
  - e) le garanzie finanziarie, con un minimo almeno del 50% del costo delle opere desumibili dal computo metrico estimativo, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione; gli importi cauzionali devono essere aggiornati ogni biennio in relazione all'andamento dell'indice ISTAT del costo della vita fino all'adempimento degli obblighi convenzionali. La restituzione dell'importo di cui sopra può avvenire solo dopo l'esito favorevole della visita di collaudo effettuata dai competenti uffici comunali;
  - f) i termini non superiori ai 10 anni, entro i quali devono essere effettuate le prestazioni di cui ai punti c) e d) del presente articolo e l'atto del collaudo;
  - g) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione fatta salva l'applicazione delle sanzioni di legge per le ipotesi di abusi edilizi o urbanistici;
  - h) in sede di convenzione, gli oneri di cui alle lettere c) e d) possono, quando il comune intenda realizzare in tutto o in parte le relative opere, essere sostituiti dal contributo per le opere di urbanizzazione previsto dall'art. 106 della L.P. 5.9.1991 n° 22 , eventualmente aumentato ai sensi del comma 4 dell'art. 55 della stessa legge. In tal caso il contributo corrispondente deve essere versato al comune prima del rilascio della concessione edilizia secondo le modalità stabilite dalla convenzione.
3. La convenzione di lottizzazione è approvata dal consiglio comunale con la deliberazione di autorizzazione alla lottizzazione.

#### **Art. 47 - Procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione**

1. La domanda di lottizzazione con i relativi elaborati di lottizzazione è trasmessa ai competenti uffici comunali per l'istruttoria e l'esame preliminare.
2. Successivamente gli atti sono rimessi alla commissione edilizia per il parere assieme allo schema di convenzione.
3. Acquisiti necessari pareri il progetto di piano con convenzione viene sottoposto all'approvazione del consiglio comunale, che può discostarsi motivatamente da essi.
4. Ottenuta l'approvazione del consiglio comunale, ad avvenuta esecutività della deliberazione medesima si procede alla stipulazione della convenzione e all'intavolazione a cura del proprietario o dei proprietari interessati.
5. A seguito dell'intavolazione della convenzione possono essere chieste le concessioni edilizie per l'esecuzione delle opere.

#### **Art. 48 - Cauzione**

1. Con la convenzione di cui ai precedenti articoli, verranno stabilite le modalità di versamento della cauzione, la quale non potrà essere inferiore al 50% del complesso degli oneri posti a carico del lottizzante.

#### **Art. 49 - Piani guida**

1. Il piano guida determina, nel rispetto dei parametri stabiliti dagli strumenti di pianificazione le indicazioni di massima che devono essere osservate per la buona sistemazione urbanistica della zona e il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento alla destinazione delle singole aree, alla tipologia edilizia e alle opere di urbanizzazione primaria e, ove occorra secondaria. Il piano guida può determinare all'intero di ciascuna zona ambiti di intervento distinti.

2. Nel rispetto delle norme urbanistiche e del R.E.C. il piano guida deve prevedere:

- a) le rappresentazioni grafiche atte a definire:
  - 1) lo stato di fatto;
  - 2) l'eventuale suddivisione in lotti e la perimetrazione degli ambiti di intervento;
  - 3) la tipologia edilizia;
  - 4) la sistemazione delle opere esterne e gli spazi a verde;
  - 5) le opere di urbanizzazione primaria, reti tecnologiche, viabilità, accessi, ecc.;
  - 6) gli elementi costruttivi di riferimento;
  - 7) i servizi e le infrastrutture pubbliche, ove necessarie.
- b) la relazione tecnica descrittiva;
- c) i dati tecnico-urbanistici degli interventi, riferiti agli strumenti di pianificazione in vigore;

3. Negli ambiti di cui al comma precedente l'edificazione è generalmente subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione esteso all'intero ambito; può essere ammesso il diretto rilascio della concessione edilizia ove la realizzazione dell'intervento progettato non richieda precisazioni ulteriori, salvo quelle successivamente desumibili dal progetto delle costruzioni, rispetto a quella contenuta nel piano guida. In tal caso la concessione edilizia è accompagnata da apposita convenzione, redatta sulla base di uno schema approvato con deliberazione del Consiglio comunale che verrà sottoscritta dal Sindaco e dal richiedente la concessione edilizia.

#### **Art. 50 - Procedimenti di approvazione del piano guida**

1. La proposta di piano guida con i relativi elaborati sono rimessi alla Commissione edilizia per il parere.

2. Acquisito detto parere il progetto di Piano viene sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale, che può discostarsi motivatamente da essi.

**TITOLO IV**  
**NORME IGIENICO EDILIZIE E TECNOLOGICHE**

**CAPO I**  
**REQUISITI**

**Art. 51 - Oggetto ed applicazione**

1. Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno a livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.
2. I requisiti normati sono i seguenti:
  - termici ed igrotermici;
  - illuminotecnici;
  - acustici;
  - relativi alla purezza dell'aria;
  - relativi ai servizi tecnologici;
  - relativi alla fruibilità;
  - relativi alla sicurezza;
  - relativi all'impermeabilizzazione;
  - relativi alla durabilità;
  - ecologici;
  - relativi al superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.

**Art. 52 - Requisiti termici ed igrotermici**

1. Gli alloggi destinati ad abitazione permanente devono essere dotati di sistema di riscaldamento che garantisca la possibilità di raggiungere nei mesi invernali una temperatura compresa tra i 18° ed i 20°C in tutti gli ambienti abitati ad esclusione dei ripostigli.
2. Tutti gli edifici devono essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico. (L.P. n. 10/91).

**Art. 53 - Requisiti illuminotecnici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti di cui al successivo articolo 78.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
  - a) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - b) i locali destinati agli servizi igienici, gli spogliatoi, gli antigabinetti;
  - c) i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - d) gli spazi di cottura;
  - e) gli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.
3. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivo permanenti che consentono la loro schermatura ed il loro oscuramento.
4. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporalizzato.

### **Art. 54 - Requisiti acustici**

1. Per la prevenzione dei rumori prodotti all'intero degli insediamenti civili valgono le norme contenute nella Legge provinciale 18 marzo 1991, n. 6 e nel D.P.G.P. 4 agosto 1992, n. 12-65/leg.

### **Art. 55 - Requisiti della purezza dell'aria**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Devono fruire di aerazione almeno attivata:
  - a) i locali di cui alla lettera a) del precedente articolo 54;
  - b) i locali di cui al comma b) del precedente articolo 54;
  - c) i locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
  - d) gli spazi di cottura.
3. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno, opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
4. Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti medesime o espulse dai locali prima che vi si diffondano.
5. Gli edifici ed i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'emissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.

### **Art. 56 - Requisiti servizi tecnologici**

1. Gli edifici, anche se isolati, devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:
  - eventuale aerazione attivata;
  - riscaldamento;
  - distribuzione dell'acqua potabile fornita in misura proporzionale al numero dei locali abitati ed in modo da garantirne il regolare rifornimento all'interno di ogni alloggio;<sup>21</sup>

---

#### **<sup>21</sup> Acqua potabile**

Ogni edificio deve essere dotato di approvvigionamento di acqua potabile realizzato in modo da garantire i bisogni degli utenti. Nella progettazione dell'impianto di distribuzione si dovrà tenere in massima considerazione ogni opportuno accorgimento al fine di ridurre le possibili cause di rumorosità molesta.

#### **Obbligo di allacciamento al pubblico acquedotto e deroghe**

Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto; ove ciò non sia possibile, il Sindaco, su parere del Medico di distretto, autorizza l'approvvigionamento con acque provenienti possibilmente da falde profonde o da sorgenti ben protette e risultanti potabili.

Altre modalità di approvvigionamento possono essere ammesse purchè ritenute idonee dal Servizio di Igiene e Sanità pubblica.

Per le fonti di approvvigionamento di acqua potabile private, esistenti ed attive, laddove esista la possibilità di allacciamento al pubblico acquedotto, il Sindaco, nel caso non siano state autorizzate, provvederà ad ingiungere all'interessato l'obbligo di allacciamento al pubblico servizio, con la conseguente cessazione del prelievo privato..

I sistemi privati di approvvigionamento potabile, autorizzati per le zone non servite da pubblico acquedotto, devono essere ubicati in aree non interessate da fenomeni di inquinamento e devono tenere conto delle norme di tutela delle risorse idropotabili contenute nel D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236.

In caso di approvvigionamento da acquedotto privato, il diretto interessato dovrà provvedere a far effettuare accertamenti di qualità con la frequenza che verrà stabilita nel certificato di potabilità.

#### **Erogazione dell'acqua - Rete di distribuzione**

L'erogazione dell'acqua mediante condotta a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

Sono ammessi serbatoi chiusi di alimentazione parziale serviti da motopompe (autoclavi) negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani: in tal caso è vietata l'aspirazione diretta dalla rete pubblica.

La rete di distribuzione dell'acqua deve essere:

- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre, o di due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra;
- protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi.

2. Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi: distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi; distribuzione del gas di rete o gas liquido ove esiste; espulsione dei gas combustibili.

3. Gli impianti ed i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.

4. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:

- gli apparecchi ai servizi di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
- i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

#### **Art. 57 - Requisiti fruibilità**

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono mettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

4. Gli arredi devono di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

5. Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani abitabili.

6. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni fumi, vibrazioni.

8. I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

9. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.

10. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la

---

- di idoneo materiale e posata in opera in modo che sia facile verificarne e ripararne i guasti;  
 - separata e protetta rispetto ai condotti di fognatura e nelle vicinanze e negli incroci con questi essere posata superiormente ad essi.  
 La condotta di allacciamento al pubblico acquedotto deve essere dotata di valvola di non ritorno.

custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

11. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi ed a attività artigianali.<sup>22</sup>

### **Art. 58 - Requisiti relativi alla sicurezza**

1. Tutte le attività oggetto del presente regolamento dovranno risultare conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, non dovranno dare origine a situazioni di pericolo per le persone. In particolare dovrà essere posta attenzione ai seguenti aspetti:

- a) sicurezza dell'area individuata per la realizzazione dell'opera rispetto ad eventi esterni naturali o causati dall'uomo
- b) rispetto delle distanze di sicurezza interne ed esterne rispetto ad elementi pericolosi
- c) resistenza al fuoco delle strutture in relazione alla destinazione dell'edificio
- d) progettazione dei volumi di comparto e loro distribuzione in modo da salvaguardare l'incolumità delle persone rispetto ad eventi interni
- e) adeguata capacità di sfollamento del sistema di via d'uscita in relazione all'uso dell'edificio
- f) conformità degli impianti alla regola della buona arte
- g) areazione dei locali adatta alla destinazione degli stessi
- h) valutazione ed eliminazione di eventuali rischi introdotti dall'opera nei confronti di opere esistenti
- i) separazione dei percorsi pedonali dai percorsi veicolari
- j) possibilità di illuminazione delle aree anche esterne destinate alla circolazione pedonale
- k) idoneo comportamento dei materiali di finitura in relazione alla destinazione dell'edificio
- l) idoneità di parapetti e protezioni a svolgere la loro funzione
- m) sicurezza dei tetti ed altre zone accessibili per la manutenzione o soccorso.

### **Art. 59 - Requisiti impermeabilità e secchezza**

1. Fatto salvo quanto previsto dalla legge provinciale n. 10/91, i muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici.

2. L'uso degli intonaci impermeabili, esteso a tutte le pareti interne degli spazi abitativi, è ammesso solo se il locale è munito di mezzi di ventilazione sussidiaria. Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non presentino tracce di condensazione e/o di umidità. Le superfici impermeabili delle pareti interne, nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione dopo 1/2 ora dalla chiusura di eventuali fonti di umidità (quali cottura di cibi, introduzione di acqua calda nell'ambiente, ecc.).<sup>2324</sup>

<sup>22</sup> Tutti gli edifici pubblici e privati a carattere collettivo e sociale, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dal D.P.R. n. 384/78 integrato dalla Legge n. 13/89, nonché dalla legge provinciale 1/91 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

<sup>23</sup> Gli impianti di condizionamento dell'aria, installati a norma della Legge 5 marzo 1990, n. 46, devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone e le seguenti caratteristiche:

- a) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora nei locali uso privato. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolazione fino a 1/3 del totale, purchè l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- b) temperatura di 20±1°C con U.R. di 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° C con U.R. di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non superiore a 7°C;
- c) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive

## **Art. 60 - Requisiti di durabilità**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazione di normale manutenzione, possono conservare le loro prestazioni e il loro decoro.

2. E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di abitabilità prescritte dalle Leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e di igiene. Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni e adeguamenti previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia. Il Sindaco può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico per accertare le condizioni igieniche delle costruzioni. In caso di inosservanza di quanto prescritto al primo comma, il Sindaco può ordinare i lavori di risanamento necessari ovvero dichiarare inabitabile una casa o parte di essa su proposta del Medico del distretto.

## **Art. 61 - Requisiti in materia di scarichi**

1. Tutti gli scarichi devono essere raccolti all'origine e tramite percorsi separati e distinti, in relazione della loro origine,<sup>25</sup> devono essere conferiti al recapito finale ammissibile a norma della Legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni contenute nel testo Unico delle leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e a quanto previsto dal presente regolamento. E' ammessa l'unificazione delle diverse reti immediatamente a monte del recapito finale, fermo restando la possibilità d'ispezione e prelievo campione delle singole reti.

2. Tutti gli scarichi e le relative reti devono essere dotati di idonei pozzetti di ispezione realizzati in modo da rendere agevole il campionamento da parte degli organi di vigilanza. Ove prima del recapito siano realizzati impianti di depurazione e trattamento degli scarichi, all'uscita di questi ed immediatamente a monte del recapito finale, deve essere posto un pozzetto di prelievo per analisi di apertura minima di cm 40x40: tale pozzetto deve essere a perfetta tenuta e permettere un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno 50 cm.

3. Per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo e per l'allacciamento delle stesse alla rete di fognatura comunale, deve essere chiesta apposita autorizzazione al Sindaco. Il rilascio della stessa sarà accompagnato da un disciplinare regolante gli oneri di allacciamento e le modalità di esecuzione eventualmente anche in deroga al punto 3 del presente articolo qualora sussistano particolari motivi tecnici.

3.bis L'amministrazione si riserva la facoltà di decidere, nel pubblico interesse, modificazioni del tracciato o delle caratteristiche degli allacciamenti fognari, intimando ai proprietari la realizzazione dei necessari interventi di adeguamento entro un termine ritenuto congruo in relazione all'entità degli interventi;

---

d) attraverso l'impianto di condizionamento;  
d) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad un'altezza di metri 2;  
e) le canalizzazioni dell'aria devono essere prive nel loro interno di materiale coibente.

Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria, con particolare riferimento per gli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro.

<sup>24</sup> Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno metri 2,50 dal suolo. La distanza da camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

<sup>25</sup> Gli scarichi provenienti dai fabbricati si distinguono in relazione all'origine in:

- a) acque meteoriche (bianche);
- b) acque luride civili (nere);
- c) acque di processo industriale.

4. Per quanto non contemplato nel presente articolo si rimanda al regolamento di fognatura del comune.

**Art. 62 - Requisiti per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Gli edifici, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dalla normativa di legge e regolamentare statale e provinciale in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Tutti gli edifici pubblici e privati a carattere collettivo e sociale, a seconda della destinazione d'uso, devono corrispondere a quanto disposto dal D.P.R. n. 384/78 integrato dalla legge n. 13/89 nonché dalla legge provinciale n. 1/91 in materia di eliminazione di barriere architettoniche.

## **CAPO II**

### **AREE EDIFICABILI E NORME PER LE COSTRUZIONI**

#### **Art. 63 - Stabilità delle costruzioni**

1. 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, al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

#### **Art. 64 - Salubrità dei terreni edificabili**

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver risanato il sottosuolo corrispondente o comunque aver garantito idonee condizioni di salubrità. Ai sensi dell'art. 97 del D.P.R. 285/90 è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione.

2. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti.

3. In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità, inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

#### **Art. 65 - Protezione dall'umidità**

1. Qualora il terreno su cui sono proposte nuove costruzioni, sia interessato da corsi d'acqua o vi siano invasi naturali, devono essere previste opere atte a proteggere le fondazioni o altre parti della casa o devono essere adottati altri accorgimenti costruttivi mediante i quali sia possibile proteggere i muri e le fondazioni dall'umidità e dagli allagamenti.

#### **Art. 66 - Sistemazione dell'area**

1. Prima del rilascio della licenza d'uso tutta l'area di pertinenza del fabbricato, ultimati i lavori, dovrà risultare sgombra da ogni materiale di risulta e dalle attrezzature di cantiere; dovrà inoltre essere sistemata secondo quanto previsto in progetto.

#### **Art. 67 - Divieto al riuso di materiali**

1. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.

2. E' altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati.

#### **Art. 68 - Intercapedini aerate**

1. I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati al terreno, ma sono da realizzarsi, ove occorra, intercapedini munite di idonei sistemi di smaltimento delle acque.

2. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idonea intercapedine aerata con superfici di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria.

3. Per i locali destinati ad abitazione il piano del pavimento sovrastante deve essere ad una quota maggiore di cm 5 dal piano di campagna e comunque dalla superficie del marciapiede esistente.

4. Le disposizioni del secondo comma del presente articolo si applicano anche per i negozi e per gli uffici.

#### **Art. 69 - Parapetti**

1. Le finestre devono avere parapetti dell'altezza di cm 100 per tutti i piani.

2. I balconi e le terrazze devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm 100.

3. In ogni caso i parapetti, fermo restando che devono garantire sufficiente resistenza agli urti, devono essere realizzati con aperture che non abbiano larghezza libera superiore a cm 10 e in modo da non favorire l'arrampicamento.

#### **Art. 70 - Gronde e pluviali**

1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque del tetti devono essere indipendenti da altri scarichi.

2. Le tubazioni non devono avere né apertura né interruzioni di sorta nel loro percorso; esse devono essere a perfetta tenuta.

3. Le condotte pluviali saranno di norma convogliate nei recapiti delle acque bianche. E' ammesso lo scarico a dispersione.

4. E' fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.

5. E' facoltà dell'Amministrazione imporre modalità di scarico diverse ovvero l'adozione di accorgimenti tecnici tali da ridurre o ritardare l'afflusso dell'acqua meteorica alle reti comunali.

#### **Art. 71 - Misure contro la penetrazione dei volatili e di animali in genere**

1. Nella realizzazione degli edifici devono essere adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei volatili e degli animali in genere.

2. Nei sottotetti vanno rese impenetrabili con griglie o reti le finestre e tutte le aperture di aerazione.

3. Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione, tutte le aperture in genere.

4. Nel caso di solai o vespai con intercapedine ventilata, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità nel

tempo.

5. Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, le aperture devono essere munite di reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la continua funzionalità anche nel tempo.
6. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura.
7. Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature e locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali.
8. I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.

#### **Art. 72 – Marciapiede**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a cm. 100.
2. Nel caso di impossibilità di tale esecuzione, sarà consentito l'uso di idonea pavimentazione.

#### **Art. 73 - Distanza da terrapieni o murature**

1. Le abitazioni devono distare dai rilievi, terrapieni o murature di sostegno almeno metri 1.50 ed essere dotate di mezzi idonei all'allontanamento delle acque meteoritiche o di infiltrazione.

## **CAPO III**

### **IGIENE EDILIZIA E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

#### **Art. 74 - Principi generali**

1. Ogni alloggio deve essere idoneo ad assicurare lo svolgimento delle attività proprie del nucleo familiare e i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio o per lo meno attraverso passaggi coperti e protetti anche lateralmente.

#### **Art. 75 - Estensione campo di applicazione**

1. Le norme seguenti si applicano per tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti e le variazioni d'uso.

2. I requisiti di cui al presente capitolo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere.

3. Nei centri storici gli interventi edilizi su strutture esistenti possono essere ammessi anche in deroga alle norme previste dal presente regolamento quando ne risulti un miglioramento igienico, su parere vincolante dell'Azienda Provinciale per i Servizi Sanitari, salvo quanto diversamente disposto dalle norme del P.R.G..

#### **Art. 76 - Tipologia dei locali**

1. In base alla previsione di una permanenza di tipo continuativo o limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni, in ogni alloggio si distinguono:

- a) locali principali (cucina, soggiorno, studio, camera da letto, sala da pranzo, ecc.)
- b) locali accessori (bagni, ripostigli, lavanderie, corridoi).

#### **Art. 77 - Dimensioni dei locali**

1. Per i locali destinati ad abitazione valgono le seguenti norme:

- a) zone di fondovalle (fino a quota 500 mt)
  - L'altezza utile misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a mt 2,60
  - La superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento
- b) zone di mezza montagna (da 501 a 900 mt di quota)
  - L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a mt 2,50.
  - La superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/10 della superficie del pavimento.
- c) zone di montagna (oltre 901 mt di quota).
  - L'altezza utile, misurata da pavimento a soffitto non dovrà essere inferiore a mt 2,40.
  - La superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie del pavimento.

2. Per i locali abitabili ricavati in sottotetti delimitati anche parzialmente dalla falda del tetto, avente un'inclinazione minima del 30%, è consentita in tutte le zone un'altezza media ponderale di mt 2.20, riferite alla superficie minima del vano.

3. Per i locali abitabili ricavati in sottotetti ubicati nei centri storici, si rimanda ai requisiti previsti dalle norme specifiche.

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

5. L'alloggio, anche se monostanza, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a mq.35. Oltre alla porta d'ingresso, l'appartamento monostanza deve essere provvisto di una finestra apribile all'esterno.

6. I mini appartamenti realizzati nelle nuove strutture alberghiere o nelle trasformazioni di quelle esistenti devono avere una superficie utile minima inderogabile di 28 mq.

7. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 8.

8. Nella realizzazione di opere di restauro o di risanamento di fabbricati compresi negli agglomerati di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, o comunque soggetti alla disciplina delle case di interesse artistico-storico, è consentito derogare alle norme di cui al precedente comma 1) lettere a), b) e c) purché il Sindaco, sentito il parere del medico del Distretto sanitario, accerti espressamente l'igienicità dei locali.

#### **Art. 78 - Aeroilluminazione artificiale**

1. Ove tecnicamente possibile ogni unità edilizia deve essere fornita di aeroilluminazione naturale.

2. Qualora non risulti tecnicamente possibile il rispetto dei requisiti di cui al comma precedente, possono usufruire di aeroilluminazione artificiale:

- a) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- b) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale,

3. Per i locali destinati ad uffici per quelli aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi, l'aeroilluminazione naturale potrà essere integrata con quella artificiale. Tali locali dovranno rispettare i requisiti di condizionamento ambientale previsti nel presente Regolamento.

#### **Art. 79 - Caratteristiche dei locali di abitazione**

1. La stanza da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile sull'esterno. Sono consentite cucine in nicchia, prive di finestre, se ampiamente aperte su altro locale e la nicchia sia dotata oltre che di canna fumaria, di canne di aspirazione indipendenti di almeno 200 cmq. di sezione liscia.

2. Nelle condizioni di occupazione o di uso degli alloggi, le superfici interne delle pareti non devono presentare tracce di condensa permanente.

3. Va in ogni caso assicurata, con idonea canna di ventilazione, l'aspirazione dei fumi, vapori e di esalazioni a livello delle zone di produzione.

4. Gli impianti di aspirazione devono:

- nel caso di aspirazione meccanica centralizzata, avere le canne di sezione, risultante da idoneo calcolo allegato al progetto, idonee a garantire i ricambi minimi orari richiesti;
- nel caso di condotti collettivi ramificati o nel caso di condotti ad esclusivo servizio dei singoli locali, avere una sezione minima di cmq. 100 per ogni locale servito.

### **Art. 80 - Servizi igienici**

1. La stanza da bagno deve avere i seguenti requisiti:
  - a) superficie non inferiore a mq 4;
  - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,60 oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi/h, da assicurarsi mediante impianto di aspirazione forzata regolato da temporizzatore con canne di esalazione sfocianti sopra il tetto; le aperture di ventilazione e illuminazione non possono comunicare con scale o passaggi interni all'edificio;
  - c) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza minima di m 2,00;
  - d) vaso, bidè, lavabo e vasca da bagno o doccia.
2. Qualora l'appartamento abbia più di un locale per servizi igienici, i requisiti sopra indicati sono richiesti per uno solo di essi; per gli altri è tollerabile una superficie di pavimento inferiore e minori strutture igieniche, purché vengano rispettate le norme regolari di aerazione.
3. Tutti i locali destinati a servizi igienici alla persona quali bagni, docce, latrine, antilatrine ecc., devono avere oltre ai requisiti generali le seguenti caratteristiche particolari:
  - essere completamente separati con pareti fisse da ogni altro locale;
  - non comunicare direttamente con altri locali adibiti a permanenza dei persone quali stanze di soggiorno, da pranzo, cucine, camere da letto; per secondi servizi può essere consentito l'accesso diretto al locale bagno da singole camere da letto.

### **Art. 81 - Cucine**

1. La cucina o l'angolo cottura devono essere fognati di acquaio, di canna di ventilazione. La canna di ventilazione e la canna fumaria devono sbucare sopra il tetto.
2. Qualora nel locale venga previsto l'impiego di apparecchi con utilizzo di gas combustibile deve essere previsto un foro con presa d'aria su parete esterna di almeno 100 centimetri quadrati e possibilmente a livello pavimento. Dovrà inoltre essere previsto anche un camino per l'evacuazione dei prodotti di scarto della combustione.
3. E' ammessa la realizzazione di cucine con superficie inferiore a quella prevista al comma 1 alle seguenti condizioni:
  - le cucine devono essere provviste di diretta illuminazione ed aerazione per mezzo di finestra di almeno 0,80 mq. apertesesi verso uno spazio aperto e di canna di sfiato con impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
  - è ammessa la sola ventilazione forzata purché siano garantiti almeno 15 ricambi d'aria all'ora purché non siano presenti apparecchi a combustione.

### **Art. 82 - Soppalchi**

1. La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. La superficie che può essere soppalcata non dovrà superare il 40% della superficie totale del locale da soppalcare. Il locale che risulta sottostante al soppalco dovrà avere un'altezza minima di metri 2.20; qualora in detto locale si ammetta il pubblico (pubblici esercizi) tale altezza dovrà essere almeno di metri 2.60.
2. L'altezza media ponderale del soppalco non dovrà essere inferiore a metri 2.20.
3. Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a m. 1.00 di altezza. Il vano principale e i vani secondari

così ricavati devono risultare regolamentari per quanto riguarda la superficie aeroilluminante; debbono inoltre essere assicurate tutte le caratteristiche ed i requisiti di cui al presente Regolamento ad eccezione dell'altezza. Le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

4. Possono essere creati soppalchi anche in difetto della superficie aeroilluminante se esiste un condizionamento integrale del locale.

### **Art. 83 - Seminterrati e sotterranei**

1. Si intende per seminterrato quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede del fabbricato; per sotterraneo quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato.

2. Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

3. I locali seminterrati, previo parere favorevole del medico del distretto, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone quali magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali (fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni) quando abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza non inferiore a mt. 3 e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) adeguate condizioni di aeroilluminazione diretta come previsto nel Capitolo 4 del presente Titolo; qualora ciò sia tecnicamente impossibile, l'illuminazione naturale potrà essere integrata con una illuminazione artificiale previa la necessità di condizionamento ambientale ai sensi del Regolamento di igiene, che assicuri i limiti previsti per le specifiche destinazioni d'uso;
- c) scarico regolamentare delle acque residue in collettori che non possono dar luogo a rigurgiti;
- d) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto;
- e) le condutture eventualmente presenti devono essere adeguatamente isolate e protette;
- i pavimenti devono essere realizzati in materiale impermeabile;
- g) in relazione alle specifiche destinazioni ottenere le previste autorizzazioni in materia di sicurezza, prevenzione, igiene del lavoro.

4. Nei locali anche parzialmente interrati è vietata l'installazione, il deposito e qualsiasi utilizzo di apparecchiatura ed impianti alimentati a gas G.P.L.

5. L'uso a scopo lavorativo degli ambienti di cui al precedente comma 3 deve essere, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 303/56, autorizzato dal Sindaco, sentito il parere del Medico di distretto che viene rilasciato previa intesa fra organi tecnici competenti specificamente in materia di igiene pubblica, ambientale e tutela della salute nei luoghi di lavoro.

6. L'altezza minima di detti locali non potrà essere inferiore a m.2.10. Le finestre dei locali seminterrati posti in confine di sede stradale devono essere aperte nello zoccolo dei fabbricati ed avere una soglia alta almeno cm.10 dal piano del terreno esterno ed essere munite di inferriata fissa o di vetri antisfondamento.

### **Art. 84 - Scale**

1. Nel caso di nuova edificazione o di ristrutturazione totale le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. Le scale devono essere dotate di parapetto di altezza minima di mt 1.00 atto a costituire difesa verso il vuoto.

2. Nel caso di scala di accesso per abitazione costituita da singola unità immobiliare, la larghezza minima della scala è fissata in mt. 1; nei casi di scale che collegano locali di abitazioni o che collegano vani abitativi con cantine/sottotetti dello stesso alloggio ecc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore e comunque non minore di mt. 0,90..

3. I gradini delle scale devono avere le seguenti misure :

- altezza alzata massima cm. 18;

- altezza massima della alzata è consentita solo per casi particolari e comunque solo per progetti di ristrutturazione;

- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate vada da 62 a 64 cm.

Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni 15 alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere di lunghezza inferiore a m. 1,20 salvo quanto disposto al successivo articolo.

4. Le scale che collegano più di due piani compreso il piano terra devono essere illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre di adeguata superficie e comunque non inferiore a mq 1 per ogni piano. Potrà essere consentita la illuminazione dall'alto a mezzo di lucernario la cui apertura deve essere pari a mq. 0,40 per piano servito. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano per le scale all'interno della stessa abitazione. Tra le rampe deve essere realizzato un pozzo luce di conveniente dimensione comunque mai inferiore a 40 cm. di larghezza qualora il vano scala risulti sprovvisto di finestratura in parete.

5. Nel caso di nuove edificazioni o ristrutturazione totale, le scale, i passaggi verso le scale, i pianerottoli e le rampe devono avere strutture portanti in cemento armato o materiale, escluso il ferro, di equivalente comportamento all'urto e al fuoco. Sono ammesse scale in legno solo se trattate in modo da garantire un idoneo coefficiente di resistenza all'urto e al fuoco, fatte salve le scale di sicurezza.

6. E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini tra il primo gradino della rampa in discesa e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a m. 0,30.

7. Ogni scala non può servire più di 500 mq. misurati in pianta con l'esclusione della superficie occupata dalla scala e da altri impianti di risalita salvo deroghe della competente autorità sanitaria per particolari destinazioni d'uso (magazzini, depositi e simili).

8. In ogni caso le scale devono corrispondere a quanto disposto dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati. Le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con esclusione degli edifici pubblici, non si applicano nel caso di scale che non si costituiscano parte comune o che non siano l'unico accesso agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico.

9. Nelle nuove costruzioni la scala di accesso all'alloggio, se al servizio di più unità abitative e se unica, deve essere coperta; dovrà inoltre essere chiusa su ogni lato fermo restando quanto previsto dall'articolo.... del Regolamento di igiene, qualora sia l'unico collegamento per alloggi situati su più di due piani.

#### **Art. 85 - Scale a chiocciola**

1. Per gli edifici di nuova costruzione è vietata la realizzazione di scale a chiocciola per il collegamento ad uso comune; esse sono ammesse solo per il collegamento di ambienti all'interno delle unità immobiliari.

2. Per gli edifici esistenti è ammessa la presenza di scale a chiocciola per il collegamento ad uso comune purché con una pedata di profondità minima di cm. 30 a partire da 40 cm all'esterno, escluse eventuali sovrapposizioni, per la larghezza di almeno m. 1 per ogni gradino; l'alzata deve osservare gli indici di altezza indicati all'articolo precedente.

3. Le scale a chiocciola che collegano locali di uno stesso alloggio o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti ecc., devono avere un'apertura di diametro non inferiore a m. 1,60.

#### **Art. 86 - Cavedi**

1. E' vietata la costruzione di nuovi cavedi, (pozzi luce).

2. Esclusivamente per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione al fine di consentire la diretta aeroilluminazione di latrine, corridoi e disimpegni.

3. I cavedi devono essere completamente aperti in alto e comunicare in basso direttamente con l'esterno del fabbricato o con altri spazi aperti regolamentari a mezzo corridoio o passaggi rettilinei a livello del pavimento, mantenuti sempre liberi e di sezione di almeno 1/5 dell'area del cavedio e comunque di dimensioni non inferiori a m. 1,00 di larghezza e m. 2,40 di altezza.

4. I cavedi devono avere pareti in tinte chiare ed interamente libere e terminare in basso su pavimento impermeabile munito di scarico delle acque piovane, realizzato in modo da evitare ristagni di acqua.

5. E' vietato, in detto scarico, versare acque o materiale di rifiuti delle case.

#### **Art. 87 - Autorimesse**

1. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.

2. Il box ha le dimensioni minime di mt 2,50 x 5,00 utili mentre, il posto macchina ha le dimensioni minime di mt 2,20 x 5,00 utili.

3. L'inizio delle rampe di accesso alle autorimesse e ai piani interrati in generale deve essere arretrato dal limite dell'area soggetta al transito (pubblico) in modo tale da garantire la sicurezza al traffico sia pedonale che veicolare.

4. Le rampe di cui al punto 6 non potranno avere pendenza superiore al 20%.

5. Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno avere larghezza minima di mt 5,00.

6. La pavimentazione delle rampe deve essere eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

7. In ogni caso le scale devono corrispondere a quanto disposto dalle norme in materia di sicurezza antincendi .

#### **Art. 88 - Balconi, terrazze e relativi parapetti**

1. I balconi e le terrazze devono essere provvisti di idoneo parapetto e presentare superficie continua ed impermeabile; non possono aggettare sulla pubblica via se non ad altezza superiore a mt. 4,50.

2. La quota di calpestio dovrà essere inferiore a quella della soglia di collegamento con l'edificio.

3. Tutti i parapetti devono avere altezza minima di mt 1,00, struttura e forma idonea a costituire efficace riparo ed essere inattraversabili da una sfera di 9 cm di diametro. Infine dovranno essere conformati in modo da impedire l'arrampicamento.

#### **Art. 89 - Locali per caldaie e cabine elettriche**

1. Detti locali devono adeguarsi a quanto disposto dalle norme in materie di sicurezza antincendi.

#### **Art. 90 - Smaltimento dei rifiuti solidi urbani**

1. Ciascun edificio deve essere dotato di apposito spazio, opportunamente dimensionato, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

2. Tale spazio va realizzato nel rispetto del regolamento comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e deve essere di norma collocato all'esterno dell'edificio in posizione facilmente accessibile dalla pubblica via.

3. Per quanto riguarda le caratteristiche dei cassonetti raccoglitori si rinvia al Regolamento d'Igiene.

4. Il Sindaco si riserva, in presenza di situazioni tecniche o dispositivi diversi da quelli indicati, di giudicare la loro conformità ai requisiti esposti negli articoli precedenti ed ha la facoltà di chiedere a chi propone tali soluzioni la documentazione tecnica ed i chiarimenti necessari per esprimere un eventuale parere favorevole.

5. Per i rifiuti provenienti da edifici per attività produttive e depositi si richiama il D.P.R. 915/82 e, per quanto applicabile, il testo Unico delle Leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti e successive modifiche ed integrazioni nonché quanto previsto nel presente regolamento.

#### **Art. 91 - Canne fumarie, canne di esalazione**

1. Tutti i focolari, siano essi alimentati con combustione solido-liquido o gassoso, devono essere collegati a camino o canna fumaria sfociante oltre il tetto con apposito fumaiolo di almeno 1 m di altezza.

2. Per quanto riguarda la disciplina relativa alle caratteristiche e all'installazione, si rimanda al Regolamento d'Igiene.

## **CAPO IV**

### **ARREDO URBANO - DECORO - SEGNALETICA - RECINZIONI E SPORGENZE**

#### **Art. 92 - Inserimento ambientale degli edifici**

1. Le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale. A tale fine il Sindaco, sentita la commissione edilizia, ha facoltà di imporre l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) o soluzioni progettuali diverse nonché la rimozione degli elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere) contrastanti con le caratteristiche ambientali.
2. Qualora a seguito di demolizioni o di interruzioni di lavori, parte di edifici visibili dai luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari le loro sistemazioni.
3. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui al comma precedente, 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.

#### **Art. 93 - Aspetto esterno delle costruzioni**<sup>27</sup>

1. Per costruzioni di qualunque tipo, deve essere usato in linea di massima un solo tipo di materiale o di colorazione esterna.
2. In relazione al rilevante aspetto formale delle coperture, nelle zone residenziali di conservazione, il manto, la forma e la pendenza della copertura, dovranno rispettare le caratteristiche originarie tenendo conto dei valori e delle tradizioni locali
3. La Commissione Edilizia Comunale ha la facoltà di suggerire i criteri più idonei per realizzazione/rifacimento di intonaci e tinteggiature per ottenere risultati ottimali in termini di armonia o contrasto cromatico dei vari edifici o corpi di fabbrica. La CEC dovrà inoltre prendere in considerazione i suggerimenti derivanti da eventuali "piani colore" adottati dall'Amministrazione o in via di stesura.

#### **Art. 94 - Decoro degli spazi e tutela del verde**

1. Le superfici non edificate devono avere una specifica destinazione ed essere opportunamente sistemate e, dove possibile, arborate.
2. A tale riguardo il Sindaco, sentita la commissione edilizia, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione degli oggetti, depositi, e materiali, e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
3. Il Sindaco, sentita la commissione edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione con siepi e barriere vegetali per mascherare la vista di depositi, impianti, cantieri e cave, e la manutenzione dei terreni non coltivati e privi di specifica destinazione, e che risultino indecorosi e pericolosi.
4. Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui al comma precedente, indicare le

<sup>27</sup> Articolo integrato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 di data 30.03.2010

modalità di esecuzione fissare il termine dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

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

6. In tutti gli interventi di nuova edificazione devono essere previste adeguate aree a verde.

7. Le costruzioni interrate sottostanti le aree previste a verde di cui al punto 1 dovranno essere coperte da uno strato di terreno vegetale dello spessore minimo di 40 cm che va sistemato a verde con impianto di erba ed arbusti da indicarsi in progetto.

8. I progetti delle sistemazioni a verde devono comprendere le dimensioni e le ubicazioni delle parti di lotto destinate a tal fine.

9. La copertura della costruzione sotterranea deve garantire l'assoluta impermeabilità e la impenetrabilità delle radici.

10. Le aree a parcheggio esterne possono essere conteggiate nelle zone a verde qualora vengano pavimentate con materiale che consenta la crescita dell'erba e sistemate con alberatura varia tra i posti macchina. Nelle zone residenziali, terziarie e direzionali, qualora gli edifici comprendano unità abitative, le aree a parcheggio sistemate ed alberate come sopra descritte, possono essere computate nelle zone a verde per non più del 50 % di zona verde richiesta.

#### **Art. 94 bis - Bonifiche agrarie**

1. Ai fini della salvaguardia paesaggistico-ambientale, per garantire una corretta ed uniforme regimazione delle acque superficiali e per garantire la conformazione geologica, geotecnica e morfologica dei terreni agricoli le bonifiche agrarie soggette all'obbligo del titolo abilitativo edilizio sono assentite solo in casi eccezionali e cioè solo quando tali bonifiche andranno a migliorare gli elementi sopra esposti.

#### **Art. 95 - Sporgenze sulle vie e piazze pubbliche**

1. Sono ammesse le seguenti sporgenze da edifici e da muri che aggettino su spazi pubblici sempre che non costituiscano pericolo per le persone e le cose:

- lo zoccolo degli edifici per una sporgenza di non più di 5 cm;
- modanature, rilievi, infissi esterni per una sporgenza non superiore a 20 cm;
- gronde.

Devono altresì essere rispettate:

- a) per tende davanti ad aperture:  
sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a mt 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve essere arretrata almeno di cm 50 dal filo esterno del marciapiede. La posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità;
- b) per lampade, fanali, insegne ed altri infissi:  
la loro installazione è consentita, oltre ai mt 4,50 di altezza, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza dello spazio prospettante, con un massimo di mt 1,50.

2. I serramenti prospettanti su spazi pubblici, ad un'altezza inferiore a mt 4,50 devono potersi aprire senza sporgenze dal perimetro esterno. Sotto i portici sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse, previa concessione da parte del comune, le

finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, tecnicamente idonee, collocati a perfetto livello del suolo.

### **Art. 96 - Volumi tecnici e attrezzature tecnologiche**

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.<sup>28</sup>

2. Di norma le antenne TV, le antenne paraboliche e le torrette delle canne fumarie o di ventilazione dovranno essere centralizzate.

3. Non sono soggetti al rispetto delle rispettive norme di area, definite nelle norme di attuazione del presente PRG, i volumi tecnici costituiti da porzioni dell'edificio destinate a soddisfare esigenze di carattere tecnico, relative alla funzionalità dei servizi o degli impianti tecnologici ubicati nell'edificio medesimo, quali vani accessori costruiti di norma oltre la linea di gronda, destinati a contenere la gabbia dell'ascensore, i serbatoi d'acqua, le canne fumarie o simili.

4. Analogamente non è soggetta al rispetto delle norme di area la realizzazione di rivestimenti esterni a scopo di isolamento termica (cappotti termici e pacchetto isolante del tetto, quest'ultimo con spessore complessivo massimo cm.20 misurati perpendicolarmente alla falda e con esclusione del manto di copertura) per gli edifici esistenti o autorizzati prima dell'entrata in vigore della L.30.04.1976 n°.373.<sup>29</sup>

5. Non sono soggetti alle norme di area, con esclusione di quelle riguardanti le distanze dai confini, purché non ostino prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario, i silos destinati allo stoccaggio di materie prime, di scarti di lavorazione, di prodotti per l'alimentazione zootecnica, che costituiscono pertinenza del rispettivo impianto produttivi; fermo restando il rispetto delle norme contenute nel D.P.G.P. 10-2-1971 possono essere realizzati anche a distanza dalla strada minore di quella prevista dalle norme di area, purché non oltrepassino i preesistenti allineamenti; dai confini di proprietà dovrà essere rispettata la distanza minima di ml.5.00 e quanto altro previsto nelle norme delle singole zone.

6. Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cui misure d'ingombro non superino a seconda dei tipi, ml. 3,00x3,00x8,50 h, ovvero ml. 4,00x4,50x2,50 h, le cabine di pompaggio di acquedotti o di impianti fognari, quelle di compressione di gasdotti, nonché gli impianti di depurazione delle acque di scarico o degli aeriformi in emissione, non sono soggetti al rispetto delle norme di area, salvo che, prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario o di pregiudizio dell'attuazione di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici, non impongano, a giudizio del Sindaco, localizzazioni diverse.<sup>30</sup>

### **Art. 97 – Recinzioni**<sup>31</sup>

1. Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- 1) entro i limiti delle zone residenziali, qualora le recinzioni delle aree private siano realizzate con cancellate, grigliati, queste non debbono superare l'altezza complessiva di mt. 1,50 misurata dalla quota del piano prospettante o dal piano di campagna per i confini interni. Comunque la struttura piena, non dovrà superare l'altezza di mt. 0,60 misurata secondo

<sup>28</sup> per volumi tecnici si intendono le opere edilizie poste a servizio dell'edificio, e cioè quelle che hanno una funzione strumentale, anche se essenziale, in relazione all'uso della costruzione principale, senza assumerne il carattere di vani chiusi utilizzabili come, ad esempio, gli accessori, i locali per impianti termici, per il gas, ecc..

<sup>29</sup> comma modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 di data 30.03.2010

<sup>30</sup> comma modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 05 di data 25.02.2010

<sup>31</sup> articolo modificato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 di data 30.03.2010

quanto specificato in precedenza;

1) bis

ferme restando le prescrizioni dell'art. 832 del codice civile, le siepi collocate in adiacenza delle strade pubbliche o private non potranno in ogni caso superare il metro d'altezza e dovranno essere collocate ad almeno un metro di distanza dal ciglio stradale;

- 2) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensioni, materiali saranno definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;
- 3) è vietato in ogni caso l'uso di materiali taglienti o acuminati;
- 4) entro i limiti delle zone destinate a complessi produttivi, valgono le norme di cui al paragrafo 1). E' inoltre necessario recingere le eventuali parti che possono risultare pericolose per gli stessi addetti, per clienti e visitatori e per i cittadini stessi che si ritrovassero a passare nei pressi dei complessi produttivi. In quest'ultimo caso le recinzioni possono raggiungere l'altezza di mt.2,00.
- 5) Le recinzioni tradizionali esistenti (steccati, muretti in pietra) devono essere conservate. In caso di demolizione, parziale o totale o nel caso di rifacimento delle recinzioni tradizionali, le stesse devono essere ripristinate con il materiale di caratteristica simile a quello preesistente.
- 6) Nelle aree residenziali i cancelli di accesso dovranno essere arretrati, di norma, di 4,50 ml. dal filo stradale, in modo tale che le manovre d'accesso al lotto non costituiscano intralcio al traffico; è facoltà della Commissione edilizia valutare soluzioni alternative all'arretramento sempre compatibili con il traffico.
- 7) La recinzione in adiacenza alla viabilità pubblica dovrà essere arretrata di almeno mt.0.50. Nel caso di lotti confinanti potrà essere adottato il criterio di allineamento con la recinzione esistente.
- 8) Limitatamente alle recinzioni dei consorzi cooperativi è ammessa un'altezza massima della parte trasparente di ml.10. Il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla sottoscrizione di un impegno a rimuovere la recinzione e/o ripristinarne l'altezza ad un massima di ml.1.50 nel caso di cambio di destinazione d'uso.

2. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni o può autorizzare altezze maggiori per impianti o costruzioni particolari (esclusa la residenza), o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie tali da garantire la visibilità e/o la sicurezza della circolazione.

### **Art. 97 bis – Muri di sostegno e contenimento**<sup>32</sup>

1. Sono quelli finalizzati al sostegno ed al contenimento di:
  - dislivelli esistenti fra terreni considerati allo stato naturale;
  - scarpate considerate allo stato naturale.

I muri di sostegno e/o di contenimento possono essere realizzati sia in muratura tradizionale sia con metodologie diverse quali terre armate, gabbionate, prefabbricate componibili con le seguenti prescrizioni:

- a) la scelta della tipologia per la loro realizzazione dovrà considerare un ottimale inserimento ambientale;
- b) i muri di sostegno tradizionali esistenti dovranno essere conservati. In caso di demolizione, parziale o totale, o nel caso di crolli o rifacimenti dei muri di sostegno tradizionali, gli stessi devono essere ripristinati con un materiale di caratteristica simile a quello preesistente e con altezza non superiore a quelli esistenti.

### **Art. 98 - Passi carrai e portici**

---

<sup>32</sup> articolo inserito con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 di data 30.03.2010

1. E' vietato aprire passi o accessi carrai sulla pubblica via senza l'apposita concessione del Sindaco. La concessione si accompagna ad un disciplinare regolante le modalità di accesso e i relativi oneri.
2. La localizzazione di passi o e accessi carrai non può avvenire in corrispondenza del lato interno di curve o in prossimità di curve cieche o comunque con ridotta visibilità, nonché in prossimità di intersezioni stradali.
3. La larghezza di passi ed accessi carrai deve essere commisurata alla larghezza dell'accesso privato e all'ingombro dei veicoli che devono accedervi.
4. Nella realizzazione di passi ed accessi carrai deve essere mantenuta la continuità di marciapiede e deve essere garantita la sicurezza al traffico pedonale e meccanico.
5. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura ed a spese dei proprietari.
6. Il pavimento ed i corpi illuminanti dei portici destinati ad uso pubblico devono essere realizzati con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.
7. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario, salvo che la creazione dei portici non sia dipesa da una prescrizione di piano regolatore comunale ovvero da accordi intervenuti con il Comune.
8. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
9. La larghezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di mt 1,50.

#### **Art. 99 - Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi.**

1. Al comune è riservata per ragioni di pubblica utilità la facoltà di applicare o far applicare, previo avviso agli interessati e senza obbligo di indennizzo alle fronti esterne dei fabbricati, edifici o costruzioni di qualsiasi natura prospettanti su spazi pubblici: - le indicazioni dei nomi della strada, delle piazze e in genere di tutti gli spazi pubblici; - lanterne, lampade ed altri corpi illuminanti per la pubblica illuminazione.

#### **Art. 100 - Numero civico degli edifici**

1. L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.
2. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
3. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
4. In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte di esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di 15 giorni, gli indicatori assegnatigli.

5. In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

6. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

## **CAPO V**

### **CARTELLI E MEZZI PUBBLICITARI [<sup>33</sup>]**

#### **Art. 101 - Norme generali**

1. L'installazione di cartelli, insegne ed altri mezzi pubblicitari, ivi comprese le "pre-insegne", che di seguito saranno definiti "segnali", è soggetta ad autorizzazione amministrativa.
2. L'autorizzazione sarà concessa alle condizioni di cui al successivo articolo 102 e con le procedure di cui all'articolo 103.
3. I segnali che si trovino lungo le strade comunali e nelle relative aree pertinenziali sono soggetti alle prescrizioni di cui al Codice della strada ed al relativo regolamento di attuazione. Sono fatte altresì salve le disposizioni contenute nel vigente regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e diritti per le pubbliche affissioni.
4. In ogni caso, i segnali dovranno essere realizzati in materiale resistente agli agenti atmosferici e collocati su supporti idonei, saldamente ancorati al terreno, resistenti alle spinte del vento. Le caratteristiche estetiche dovranno essere armonizzate rispetto al contesto ambientale secondo eventuali prescrizioni dell'amministrazione. Nel centro storico, sono ammessi unicamente segnali di tipo tradizionale di ridotte dimensioni con la massima armonia del contesto.
5. I segnali dovranno essere mantenuti in buono stato di manutenzione e sostituiti a cura dell'interessato qualora non più idonei.
6. Parimenti essi dovranno essere sostituiti o rimossi o adeguati entro congruo termine nel caso in cui l'amministrazione determini nuove caratteristiche tecniche e/o estetiche ovvero nel caso in cui ritenga che, per il contesto ambientale ed architettonico, la loro presenza non possa essere più ritenuta compatibile.
7. L'amministrazione potrà istituire uno o più pannelli che consentano l'inserimento di segnali indicatori di ditte, imprese, professionisti ed attività. Le modalità, procedure e le tariffe (in conformità alla disciplina dell'imposta di pubblicità) saranno determinate con deliberazione della Giunta comunale la quale ha la facoltà di assegnare, in concessione, la gestione dello spazio mediante concessione ad un unico soggetto previo esperimento di sondaggio; in tal caso, l'imposta di pubblicità ed il canone di concessione sono assolti da tale soggetto con riferimento a tutta la superficie messa a disposizione.

#### **Art. 102 - Condizioni di ammissibilità**

- a) l'istanza deve essere corredata da planimetria che individui, in mappa catastale, l'esatta ubicazione e deve essere corredata dall'assenso del proprietario o avente titolo con scrittura privata autenticata;
- b) l'istanza deve parimenti essere corredata dalla documentazione atta a comprovare che l'attività di impresa o professionale sia esercitata nel rispetto delle vigenti normative; in particolare, per l'esercizio di imprese dovrà essere prodotta la documentazione atta a comprovare l'iscrizione al registro delle imprese e l'assenza di fallimenti o altre procedure concorsuali, per l'esercizio di attività libero-professionale relativa ad attività protette dovrà essere prodotta la certificazione comprovante l'iscrizione al relativo albo professionale; in

---

<sup>33</sup> Capo modificato con deliberazione consiliare n. 7 di data 19.03.2007

ogni caso, l'attività dovrà essere effettivamente esercitata in modo professionale e continuativo;

- c) nel caso in cui l'istanza preveda la collocazione del segnale su beni demaniali, deve essere prodotto l'atto di concessione dell'ente proprietario; nel caso in cui il demanio sia comunale, dovrà essere richiesta l'autorizzazione all'occupazione dello spazio di suolo pubblico;
- d) il segnale dovrà possedere le caratteristiche di qualità, colori e dimensioni che saranno individuate dalla Giunta comunale con propria deliberazione;
- e) la collocazione del segnale sarà consentita unicamente per un segnale in prossimità del luogo di destinazione entro un raggio di 50 metri lineari, salve esigenze particolari da motivare a cura del richiedente; al fine di evitare disagi alla circolazione stradale, è possibile consentire la collocazione di più di un segnale in prossimità delle intersezioni di maggiore importanza unicamente per indicare destinazioni di rilevanti attività di carattere produttivo ed artigianale e a condizione che il richiedente svolga, legittimamente, attività che comporti la necessità di utilizzo continuativo di automezzi pesanti verso destinazioni particolarmente disagiate o all'imbocco di strade senza uscita; **la collocazione di segnali ai sensi della presente lettera può essere rilasciata anche in deroga al divieto (contemplato dall'articolo 16 del vigente regolamento di pubblicità<sup>34</sup>) di collocazione di striscioni, cartelli o manifesti su suolo pubblico o aperto al pubblico e la pubblicità acustica in corrispondenza di curve o dossi e ad una distanza inferiore a m.l. 30 da incroci o innesti viari purché siano adottati gli accorgimenti più opportuni per evitare intralcio e pericolo per la circolazione stradale anche dal punto di vista della visibilità e siano, comunque, rispettate le disposizioni del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;**
- f) in ogni caso, l'autorizzazione potrà essere rifiutata in tutti i casi previsti dal codice della strada nonché in tutte le situazioni in cui, ad insindacabile giudizio dell'ente proprietario, il posizionamento possa pregiudicare l'estetica, il paesaggio, l'utilizzo dei beni culturali e delle bellezze naturali presenti sul territorio.

#### **Art. 103 - Procedure – autotutela – revoca e rimozione**

1. L'istanza, corredata della documentazione di cui all'articolo precedente, viene esaminata entro il termine di 60 giorni ovvero il diverso termine eventualmente stabilito dal regolamento comunale sul procedimento amministrativo o con altro atto generale adottato in conformità alla vigente normativa in materia di procedimento amministrativo.
2. Le domande incomplete di elementi essenziali saranno dichiarate irricevibili dal responsabile del procedimento. Le domande regolarizzabili saranno soggette a richiesta di integrazione entro un congruo termine assegnato dal responsabile del procedimento e, in tal caso, il procedimento è interrotto.
3. L'amministrazione provvederà alla rimozione dei segnali non autorizzati addebitandone le spese al soggetto che risulti titolare degli stessi. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni di legge speciale in materia di autotutela stradale e di beni demaniali e l'applicazione di sanzioni specifiche. In mancanza di diversa disposizione, la collocazione di segnali abusivi è soggetta ad una sanzione amministrativa da euro 150,00 ad euro 500,00.
4. L'amministrazione potrà disporre la rimozione dei segnali – senza obbligo di indennizzo –

---

<sup>34</sup> approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 43/05

in tutti i casi in cui risulti la necessità di effettuare manutenzioni relative a strade pubbliche o soggette a pubblico transito di qualunque tipo nonché nel caso di realizzazione di allargamenti della carreggiata o realizzazione di marciapiedi.

5. Il segnale dovrà essere rimosso a spese del concessionario in caso di mancato pagamento del canone di concessione per l'occupazione di spazio pubblico e di cessazione dell'attività; in caso di mancata rimozione, l'amministrazione comunale provvederà d'ufficio addebitandone i costi all'interessato.
6. La concessione verrà rilasciata per la durata di anni 1 e sarà rinnovata di anno in anno salvo che una delle parti non comunichi disdetta; in tal caso, nessun indennizzo è dovuto al richiedente.

## **CAPO VI COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE**

### **Art. 104 - Ricoveri per animali: procedure amministrative**

1. La costruzione di ricoveri per animali è soggetta ad approvazione da parte del Sindaco che la concede sentito il parere del Medico di distretto per quanto attiene le competenze in materia di igiene de suolo e dell'abitato e del Servizio veterinario del Distretto sulle idoneità come ricovero anche ai fini della profilassi delle malattie diffuse degli animali e ai fini del benessere delle specie allevate.

2. Per quanto attiene all'agibilità, valgono le norme del D.P.R. 9-2 aprile 1994, n. 425 e s. m. Qualora si tratti di:

- allevamenti di suini annessi a caseifici o ad altri stabilimenti per la lavorazione di prodotti alimentari;
- allevamenti di carattere industriale o commerciale che utilizzano rifiuti alimentari di qualsiasi provenienza;
- canili gestiti da privati o da enti a scopo di ricovero, di commercio o di addestramento;
- allevamento industriale di animali da pelliccia e di animali destinati al ripopolamento di riserva di caccia,

detta autorizzazione è subordinata al nulla osta previsto dall'art. 24 del regolamento di Polizia veterinaria approvato con D.P.R. 8 febbraio 1954, n. 320.

### **Art. 105 - Caratteristiche generali dei ricoveri**

1. I ricoveri per gli animali, fermo restando l'obbligo del rispetto di quanto previsto dall'art. 54 del D.P.R. 303/56, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, approvvigionati di acqua potabile, dotati di idonei sistemi di smaltimenti dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori, devono essere agevolmente pulibili e disinfestabili.

2. I recinti all'aperto (paddocks) devono avere dimensione pari ad almeno 5 mq per capo di bestiame, devono avere pavimentazione impermeabile in cemento con pendenza atta a convogliare le acque di sgrondo in un apposito contenitore per liquami e devono avere cordolo perimetrale in cemento di almeno 10 cm. di altezza.

3. Per tali recinti si osservano le seguenti distanze minime, salvo norme più restrittive stabilite dal Sindaco:

- 25 metri dalla casa colonica dello stesso podere;
- 50 metri dalle abitazioni civili;
- 100 metri dai confini della zona agricola.

4. Tutte le stalle, le porcilaie ed altri locali adibiti al ricovero di bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio.

5. Tutti i locali di ricovero per il bestiame devono inoltre avere un'altezza media di metri 3 con un'altezza minima di metri 2.50, devono avere superfici finestrate di ampiezza di almeno 1/20 rispetto alla superficie del pavimento apribili in modo da garantire l'illuminazione e l'aerazione del locale secondo le esigenze del tipo di allevamento praticato.

### **Art. 106 - Stalle**

1. Le stalle per bovini ed equini devono avere pavimentazione impermeabile, dotata di idonei

scoli.

2. Le stalle adibite a più di due capi devono essere dotate di concimaia ai sensi dell'art. 233 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 ed avere tutte le protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni. Le stalle per vacche lattifere devono essere dotate di appositi locali per la raccolta del latte e depositi dei recipienti; dotate di adeguati servizi igienici aventi i requisiti di cui al D.P.R. 327/80 per il personale di custodia e per i mungitori eventuali.

3. Il locale per la raccolta del latte, salvo le particolari caratteristiche previste dal R.D. 9 aprile 1929, n. 994 ed altre normative vigenti, deve essere attiguo alla stalla, avere pavimento in materiale impermeabile che permetta lo scolo delle acque all'esterno, pareti rivestite in materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza di metri 2, finestre apribili all'esterno e reti anti mosche, impianto di acqua corrente potabile per il lavaggio dei recipienti, spogliatoio, lavandino e doccia per gli operatori addetti.

4. Per quanto attiene alle superfici libere disponibili per ciascun vitello, si fa riferimento al Decreto legislativo 30.12.1992, n. 533.

#### **Art. 107 - Porcili**

1. Per quanto attiene alle superfici libere disponibili per ciascun suino, si fa riferimento al Decreto legislativo 30.12.1992, n. 534.

2. Per quanto attiene alle caratteristiche strutturali, si fa riferimento ai requisiti generali previsti nell'art.104 del presente Regolamento, mentre per le distanze valgono quelle previste per le stalle bovine.

3. Devono inoltre avere mangiatoie e pavimenti ben connessi e di materiale impermeabile. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetti a tenuta.

#### **Art. 108 - Pollai , conigliere e allevamenti di animali in genere**

1. I pollai, le conigliere e gli allevamenti di animali in genere, devono essere aerati e mantenuti puliti; devono essere ubicati al di fuori delle aree urbanizzate.

2. Possono essere ammessi all'interno delle aree urbane solo un numero di capi non superiore a 20 e comunque a una distanza dalle abitazioni vicine non inferiore a m. 5.

3. Per quanto attiene ai requisiti strutturali degli allevamenti in batteria, si applicano le norme contenute del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 233.

#### **Art. 109 - Trasporto di animali**

1. Relativamente al trasporto di animali si applicano le norme previste dal Decreto legislativo 30.12.1992, n. 532 in attuazione alla Legge 14.10.1985, n. 223.

#### **Art. 110 - Concimaie**

1. Oltre alle protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni le concimaie devono essere impermeabili, costruite in cemento o altro materiale che garantisca la tenuta stagna del raccogliore di letame e dotate di pozzetto di raccolta di misura idonea a garantire la raccolta del percolato.

2. Le concimaie andranno collocate il più lontano possibile dalle abitazione e in aree che non

sovrastino falde acquifere usate a scopo potabile. Il conferimento del letame, così come lo svuotamento, andranno sempre eseguiti in modo da non arrecare alcun disturbo in fatto di rumore o odore al vicinato e comunque sono vietati nella fascia oraria compresa tra le ore 9,30 e le 18,30

3. E' vietato l'accumulo anche provvisorio di letame in spazi pubblici; l'accumulo negli spazi privati è vietato quando possa creare molestia al vicinato o lungo percorsi carrabili

4. Solo fatte salve le norme contenute negli articoli da 25 a 30 della L.P. 27 febbraio 1986, n. 4 recante norme di attuazione del piano provinciale di risanamento delle acque.

5. Per quanto attiene alle distanze, salvo norme più restrittive stabilite dal Sindaco, devono essere rispettati i seguenti requisiti:

- 25 metri dalla abitazione colonica ubicata nello stesso podere;
- 50 metri dalle abitazioni limitrofe;
- 100 metri dai confini delle zone residenziali.

Per le distanze dei complessi zootecnici esistenti, previo parere del Sindaco, sentito il Medico del distretto, potranno essere concesse deroghe alle distanze di cui sopra in relazione alle caratteristiche tipologiche e funzionali dell'allevamento e al contesto ambientale in cui esso si colloca.

**TITOLO V**  
**STABILITA' E SICUREZZA**

**CAPO I**  
**NORME GENERALI**

**Art. 111 - Stabilità delle costruzioni**

1. 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, al fine di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

**Art. 112 - Edifici pericolanti**

1. 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 incarica l'ufficio tecnico comunale di fare le occorrenti constatazioni e sul relativo referto ingiungerà al proprietario di provvedere, fissando un breve termine.

2. In caso di inadempienza, il Sindaco provvede ai sensi dell'art.18 della L.R. 1/93.

## **CAPO II NORME ANTINCENDIO**

### **Art. 113 - Norme generali**

1. Tutte le attività soggette al presente regolamento dovranno risultare conformi alla normativa vigente in tema di sicurezza antincendi ed essere progettate e realizzate in modo da limitare il pericolo di incendio e consentire la salvaguardia dell'incolumità delle persone in esse presenti.

A tal fine si devono porre in atto tutti gli accorgimenti relativi ai punti seguenti.

- rispetto della distanza di sicurezza interna ed esterna rispetto ad elementi pericolosi.
- resistenza al fuoco delle strutture in relazione alla destinazione dell'edificio.
- valutazione ed eliminazioni di eventuali rischi introdotti dall'opera nei confronti di opere esistenti.
- adeguata capacità di sfollamento del sistema di via d'uscita in relazione all'uso dell'edificio.
- conformità degli impianti alla regola della buona arte.
- aerazione dei locali adatti alla destinazione degli stessi
- idoneo comportamento al fuoco dei materiali di finitura in relazione alla destinazione dell'edificio.
- sicurezza dei tetti e altre zone accessibili per manutenzione e soccorso.
- adozione di impianti di rilevazione e spegnimento incendi dove necessario.

### **Art. 114 - Nulla osta dei Vigili del fuoco**

1. Il preventivo nulla osta dell'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è richiesto, oltre ai casi espressamente previsti dalle leggi vigenti.

### **Art. 115 - Collaudo dei vigili del fuoco**

1. Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità, concernenti gli edifici che richiedano, per condizioni ambientali, tradizionali, costruttive, l'uso di strutture lignee, è richiesto il collaudo dell'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi.

### **Art. 116 - Locali per materiali combustibili**

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

2. L'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è competente a controllare l'applicazione delle norme.

3. Per la realizzazione dei locali caldaia con impianti termici alimentati con combustibili liquidi derivati dal petrolio di potenzialità inferiore a 30.000 Kal/ora valgono i seguenti criteri :

**a. ubicazione e caratteristiche:** il generatore termico può essere installato in qualsiasi vano di un edificio, purché il locale sia direttamente areato dall'esterno, ance tramite intercapedine o bocche di lupo con superficie netta non inferiore a mq.0,50. La porta di accesso al locale caldaia dovrà essere di tipo incombustibile (almeno REI 60), munita di congegno di autochiusura ed apribile verso l'esterno.

**b. accesso e comunicazioni :** il locale caldaia non deve avere aperture di comunicazione diretta con locali ad altro uso, compresi vani scala ed ascensore. Qualora l'accesso non sia realizzato direttamente dall'esterno, può realizzarsi anche attraverso disimpegno avente superficie minima di mq.1,5.

**c. attività ammesse :** è ammesso l'utilizzo del locale caldaia anche come servizio igienico o lavanderia a condizione che vengano rispettate tutte le norme igieniche di sicurezza previste dalla legge e dal Regolamento Edilizio Comunale.

**d. deroghe :** nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti posti all'interno della perimetrazione degli insediamenti storici e nel caso di accertata impossibilità tecnica di adeguare l'impianto alle presenti norme, è ammessa la deroga con facoltà della Commissione Edilizia di imporre eventuali misure di sicurezza alternative.

### **Art. 117 - Prevenzioni cautelative**

1. L'eventuale 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 a gas installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 400 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di G.P.L in locali con pavimentazione inferiore al piano terra.

2. Ogni impianto elettrico deve essere eseguito secondo le norme C.E.I. e corrispondenti alle disposizioni particolari delle aziende od enti distributori.

3. Ogni impianto elettrico deve essere dotato di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici devono essere installati in ambienti adeguati e di facile ispezionabilità. Dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione gli stessi devono essere a tenuta stagna o antideflagranti. L'impianto deve essere corredato di rete di terra.

4. Per gli impianti industriali, tutte le apparecchiature devono corrispondere alle norme C.E.I. e la rete di terra deve essere realizzata in modo che la tensione totale di terra non superi i 65 v.

5. I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno mt 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nella muratura di fienili o di locali contenuti materiali combustibili.

6. Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni a diffusioni e simili, forni metallurgici, fucine, ecc. , devono in ogni loro parte essere realizzati con materiali resistenti al fuoco (classe 120').

## **CAPO III**

### **CAUTELE DA OSSERVARE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 118 - Cantieri**

1. Il cantiere deve essere convenientemente recintato e chiuso in modo da impedire l'accesso a chiunque non sia interessato ai lavori. La recinzione ed i ripari delle impalcature devono garantire la sicurezza e l'incolumità per persone e cose e avere aspetto decoroso.
2. In particolare ove le opere di cui al precedente comma debbano intraprendersi sul fronte dei fabbricati verso vie, piazze e suolo pubblico, dovranno erigersi steccati di recinzione dei cantieri solidi ed alti almeno mt 2,50.
3. 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 mt 4,00 dal suolo, ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
4. Gli angoli delle recinzioni sporgenti sulla pubblica via devono essere evidenziati mediante zebrature e muniti di segnali luminosi a luce rossa, opportunamente disposti e da mantenersi accesi dal tramonto al levare del sole.
5. Le fronti dei ponti verso strada devono essere munite di tavole di sponda a livello del pavimento, di ripari con stuoie o in altro modo, così da evitare la caduta di materiali sulla strada.
6. Le aperture che si praticano sulle protezioni del cantiere devono aprirsi verso l'interno ed essere chiuse durante la sospensione dei lavori.
7. Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe e scale, parapetti e simili), devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conforme alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
8. Quando il cantiere comporti l'occupazione temporanea di area pubblica il titolare della concessione o autorizzazione edilizia, l'eventuale committente, il costruttore o il direttore dei lavori, devono ottenere concessione per l'occupazione del suolo, impegnandosi a rispettare le modalità di eventuali ripristini ed ogni altra prescrizione contenuta nel disciplinare della concessione stessa, in ogni caso a segnalare in modo opportuno la presenza di eventuali ostacoli alla circolazione anche notturna.
9. Qualora la delimitazione del cantiere racchiuda manufatti che interessino servizi pubblici devono essere adottate le opportune disposizioni per il libero accesso agli addetti.
10. Nella conduzione del cantiere devono essere rispettate le vigenti norme di sicurezza.
11. E' fatta eccezione per la costruzione della recinzione:
  - a) se si tratti di opere di pochissima importanza, o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nel qual caso il costruttore potrà venire autorizzato dal Sindaco a sostituire la recinzione con altri convenienti segnali che servano di manifesto avviso ai passanti;
  - b) quando in caso di eccessivo intralcio al pubblico transito il Sindaco non ritenga che il suolo pubblico possa essere ingombrato con la recinzione, il costruttore dovrà provvedere alla realizzazione di ponti di servizio pensili sopra lo spazio pubblico ad un'altezza che sarà stabilita dal servizio comunale competente.

### **Art. 119 - Tabella indicativa**

1. Sul luogo dei lavori deve essere esposta in posizione ben visibile tabella di idonee dimensioni recante le seguenti indicazioni: data e numero della concessione o dell'autorizzazione, il nome del titolare, dell'eventuale committente, del costruttore, del direttore lavori, del progettista, del calculatore delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato, del tecnico che ha redatto la relazione geologica, geotecnica, idraulica il parere geotecnico.

### **Art. 120 - Provvedimenti contro i pericoli per la sicurezza e la pubblica incolumità**

1. Qualora i lavori, gli edifici, i manufatti, le opere ed in genere la situazione dei luoghi costituiscano pericolo per la sicurezza e la pubblica incolumità, il Sindaco interviene ai sensi delle vigenti disposizioni contenute nelle leggi regionali sull'ordinamento dei Comuni.<sup>35</sup>

### **Art. 121 - Cautele contro i danni e le molestie**

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, riparazioni, sistemazioni o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose.

2. Nelle opere di demolizione specialmente nello stacco dei materiali voluminosi e pesanti devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno alle cose ed alle persone e in particolare scuotimento del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini e a coloro che vi abitano.

3. E' altresì vietato gettare e far calare dall'alto verso la pubblica via materiali di demolizione; quando ciò sia necessario dalla natura dell'opera, i materiali stessi previa bagnatura, dovranno venire calati entro appositi contenitori, condotti, o altri mezzi precauzionali.

### **Art. 122 - Scavi**

1. Negli scavi dei terreni si dovrà dare alle sponde una scarpa sufficiente ad impedire frammenti, o comunque in rispetto di quanto prescritto dalla relazione geologica e geotecnica; nel caso ciò non fosse possibile o non fosse sufficiente a dare la sicurezza, lo scavo dovrà essere armato a regola d'arte. Tutti gli scavi, che presentano il ciglio su aree pubbliche, dovranno essere muniti di steccati, recinzioni o parapetti, con relativi segnali luminosi.

### **Art. 123 - Rinvenimenti e scoperte**

1. Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 43 e seguenti della legge 1.6.1939, n. 1089, circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti analoghi che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

2. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

3. Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utile prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

---

<sup>35</sup> Art. 18 della legge provinciale n. 1/93.

APPROVATO QUALE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DI DATA 30.03.2010

PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE PER 10 GG. DAL 02.04.2010 AL 12.04.2010

DIVENUTO ESECUTIVO IL 30.03.2010 ai sensi del comma 2 bis aggiunto all'art. 5 della L.R. 1/1993, dall'art. 2 della L.R. 7/2004 (le modifiche ed integrazioni ai regolamenti entrano in vigore a decorrere dalla data di esecutività della delibera di approvazione), assumendo, per effetto della precitata modifica legislativa, valore di ulteriore forma di pubblicità non condizionante l'entrata in vigore dell'atto, la ripubblicazione per 15 giorni prevista dall'art. 66 dello Statuto Comunale.

RIPUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE PER 15 GIORNI CONSECUTIVI, AI SENSI DELL'ART. 66 DELLO STATUTO COMUNALE DAL 13.04.2010 AL 28.04.2010.