

---

COMUNE di VILLASPECIOSA  
(PROVINCIA di CAGLIARI)

PIANO URBANISTICO COMUNALE  
( Variante al P. di F. )

Elaborato:

REGOLAMENTO EDILIZIO

---

STUDIO TECNICO  
DI PROGETTAZIONE

Ing. S. Castangia

Via Rossini 21 - 09128 Cagliari - Tel.070/485233-821038

Collaboratori:

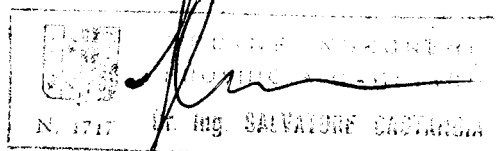
Disegnatori:

---

Committente:

Comune di Villaspeciosa

Progettista:



Data:

13 OTT 1982

- I N D I C E   G E N E R A L E -

**PARTE PRIMA**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**TITOLO I - NORME PRELIMINARI**

ART.1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio.....	pag. 2
ART.2 - Facoltà di deroga.....	" 2

**TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA.**

ART.3 - Compiti della CE.....	pag. 3
ART.4 - Formazione e durata della CE.....	" 3
ART.5 - Funzionamento della CE.....	" 4

**PARTE SECONDA**

**NORME PROCEDURALI .**

**TITOLO I - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI**

ART.6 - Documentazione ed elaborati.....	pag. 7
ART.7 - Convenzione.....	" 8
ART.8 - Frazionamento delle aree.....	" 9

**TITOLO II - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI**

ART.9 - Opere soggette a concessione o ad autorizzazione.....	pag. 10
--	---------

ART.10 - Lavori eseguibili senza concessione		
od autorizzazione.....	pag.	10
ART.11 - Autorizzazioni per l'attività estrattiva.....	"	11
ART.12 - Opere soggette ad autorizzazione.....	"	11
ART.13 - Opere soggette a concessione.....	"	12
ART.14 - Modalità per richiedere la concessione		
o l'autorizzazione.....	"	12
ART.15 - Silenzio-assenso.....	"	13
ART.16 - Modalità per la presentazione dei progetti.....	"	14

TITOLO III - LA CONCESSIONE EDILIZIA.

ART.17 - Caratteristiche.....	pag.	16
ART.18 - Rilascio della concessione.....	"	16
ART.19 - Decadenza e proroga della concessione.....	"	17
ART.20 - Annullamento della concessione.....	"	18
ART.21 - Voltura della concessione.....	"	19
ART.22 - Varianti.....	"	20
ART.23 - Concessione in sanatoria.....	"	20

TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI-VERIFICHE-SANZIONI.

ART.24 - Richiesta dei punti fissi.....	pag.	22
ART.25 - Inizio dei lavori.....	"	23
ART.26 - Interruzione e ripresa dei lavori.....	"	23
ART.27 - Ultimazione dei lavori.....	"	24
ART.28 - Licenza di utilizzazione.....	"	24
ART.29 - Vigilanza sui lavori		
e sanzioni delle infrazioni.....	"	27

## TITOLO V - MISURE DI PROTEZIONE NEI CANTIERI.

ART.30 - Cautele contro danni e molestie.....pag.	29
ART.31 - Cautele per la prevenzione degli infortuni..... "	29
ART.32 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici..... "	29
ART.33 - Costruzioni di assiti..... "	30
ART.34 - Norme per la costruzione di ponteggi..... "	30
ART.35 - Cautele per le opere di demolizione..... "	32
ART.36 - Macchine ed attrezzature del cantiere..... "	33
ART.37 - Divieto di ingombrare gli spazi pubblici..... "	34

## PARTE TERZA

### PROGETTAZIONE DELLE OPERE

#### TITOLO I - DISTACCHI-DISTANZE-ALTEZZE-VOLUMI.

ART.38 - Distacchi tra costruzioni e distanze dai confini.....pag.	37
ART.39 - Deroghe ai distacchi tra costruzioni..... "	39
ART.40 - Fasce di arretramento..... "	40
ART.41 - Computo delle altezze e dei volumi..... "	40

#### TITOLO II - EDIFICI RESIDENZIALI

ART.42 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi.....pag.	42
ART.43 - Caratteristiche dei locali di abitazione..... "	42
ART.44 - Aerazione ed illuminazione dei locali..... "	43
ART.45 - Servizi igienici degli alloggi..... "	44
ART.46 - Seminterrati, sotterranei, cantine e soffitte..... "	44
ART.47 - Formazione di patii e corti..... "	45

### TITOLO III - EDIFICI NON RESIDENZIALI E SPECIALI

ART.48 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali.....pag.	46
ART.49 - Depositi e magazzini..... "	47
ART.50 - Locali per la direzionalità..... "	47
ART.51 - Alberghi..... "	48
ART.52 - Edifici industriali..... "	49

### TITOLO IV - EDIFICI RURALI

ART.53 - Definizione.....pag.	50
ART.54 - Locali di abitazione nelle case rurali..... "	50
ART.55 - Edifici per il ricovero degli animali..... "	51
ART.56 - Serre di coltura..... "	52

### TITOLO V - SICUREZZA DEGLI EDIFICI

ART.57 - Prescrizioni antincendio.....pag.	53
ART.58 - Prescrizioni sulla sicurezza statica..... "	55
ART.59 - Impianti di riscaldamento..... "	56
ART.60 - Elementi in aggetto..... "	58
ART.61 - Serramenti..... "	59

### TITOLO VI - ESTETICA DEGLI EDIFICI

ART.62 - Opere in zone di particolare interesse.....pag.	60
ART.63 - Decoro degli edifici..... "	60
ART.64 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici..... "	61
ART.65 - Pitture raffigurative sulle facciate..... "	61

ART.66 - Iscrizioni, insegne, stemmi e vetrine.....pag.	62
ART.67 - Recinzioni..... "	62

TITOLO VII -ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.68 - Definizione.....pag.	64
ART.69 - Progettazione..... "	65

**PARTE QUARTA**  
**NORME TECNOLOGICHE**

TITOLO I - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

ART.70 - Impianti.....pag.	67
ART.71 - Requisiti termici ed igrometrici..... "	68
ART.72 - Requisiti acustici..... "	68
ART.73 - Requisiti sull'impermeabilità..... "	69
ART.74 - Requisiti sulla durevolezza..... "	69

TITOLO II -REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

ART.75 -Forni, focolai, camini, condotti canne fumarie.....pag.	70
ART.76 - Acqua potabile..... "	70
ART.77 - Impianti igienici interni..... "	71
ART.78 - Deflusso delle acque meteoriche..... "	71

**PARTE PRIMA**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

## TITOLO I - NORME PRELIMINARI

### ART.1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) è finalizzato a disciplinare ed ordinare l'attività edificatoria nel territorio comunale di Villaspeciosa, attraverso un corpo di norme che mirano a regolamentare gli interventi nell'ambito di un ordinato sviluppo urbanistico secondo le direttive del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di cui il R.E. è parte integrante.

Qualunque intervento riguardante opere edili e di urbanizzazione è soggetto all'osservanza delle prescrizioni in esso contenute.

Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente R.E., si fa riferimento alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.

### ART.2 - Facoltà di deroga.

E' facoltà del Sindaco rilasciare concessioni od autorizzazioni ad edificare in deroga alle norme del R.E. edello strumento urbanistico vigente nei limiti contemplati dalle Leggi:

- R.D.L. 8 Novembre 1938 n°.1908 (art.1);
- l. 17 Agosto 1942 n°.1150 (art.41-quater);
- l. 21 Dicembre 1955 n°.1357 (art.3).

E' altresì prevista la deroga per motivi legati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Non possono essere derogate le norme relative alle destinazioni di zona previste nel P.U.C.



## TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA (CE)

### ART. 3 - **Compiti della CE.**

La CE esprime parere in ordine a qualsiasi attività di uso e trasformazione del territorio, sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte e sulla loro rispondenza agli strumenti urbanistici generali ed attuativi, alle norme del R.E. ed alla vigente disciplina statale e regionale in materia. Il voto della CE è semplicemente consultivo e non costituisce presunzione del rilascio o della negazione della concessione o della autorizzazione da parte del Sindaco.

### ART. 4 - **Formazione e durata della CE.**

La CE è composta da:

- Il Sindaco, od un suo delegato, con funzione di presidente;
- L'Assessore ai LL.PP.;
- Numero due componenti esperti in materia, di cui uno espresso dalla minoranza, eletti dal Consiglio Comunale;
- Numero un ingegnere od architetto eletto dal Consiglio Comunale.

Il Tecnico Comunale, o il Segretario Comunale, o un loro delegato, svolgono funzione di segretario senza diritto di voto.

La CE dura in carica al massimo per un'intera legislatura; può comunque essere rinnovata dopo due anni a decorrere dalla data della prima seduta di insediamento, ed i suoi membri restano in carica fino alla nomina dei loro successori.

#### ART. 5 - Funzionamento della CE.

Le sedute ordinarie della CE sono convocate dal presidente con preavviso di almeno tre giorni, od in via straordinaria almeno 24 ore prima della seduta.

I componenti eletti nella CE decadono dall'incarico qualora risultino assenti, senza un giustificato motivo, per più di cinque sedute consecutive.

La decadenza dall'incarico, anche in caso di dimissioni volontarie di un componente, verrà sancita dal Sindaco.

I membri decaduti o dimissionari saranno sostituiti da altrettanti componenti nominati dal Consiglio Comunale.

Le sedute della CE non sono pubbliche.

La votazione per ogni intervento sottoposto all'esame della CE è espressa con voto palese ed ai fini dell'approvazione è richiesta la maggioranza assoluta dei voti.

Qualunque progetto presentato deve essere accompagnato da apposita pratica istruttoria sottoscritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La pratica istruttoria deve verificare ed evidenziare i dati tecnico-urbanistici contenuti nel progetto da esaminare, con particolare riferimento ai volumi, alla superficie ed alle destinazioni d'uso.

E' comunque possibile una istruttoria più dettagliata da parte di uno o più commissari, dietro apposita designazione del Sindaco.

L'illustrazione dei progetti da esaminare sarà conseguentemente svolta dal responsabile dell'istruttoria.

Qualora gli elaborati di progetto siano insufficienti o la C.E. reputerà di acquisire ulteriori documentazioni che meglio illustrino le finalità del progetto in esame, il parere della C.E. in merito viene sospeso in attesa dell'integrazione della pratica con i documenti necessari che ver-

ranno richiesti agli interessati.

La C.E., se ritenuto necessario, può' altresì predisporre accertamenti sul luogo interessato o interpellare gli autori del progetto per ulteriori chiarimenti.

I progetti esaminati rimangono inoltre sospesi nel caso in cui sia richiesta da disposizioni di legge l'acquisizione di pareri favorevoli o nullatenente di autorità' o enti superiori.

Su ogni progetto esaminato verrà' trascritto il parere della C.E. con la data della seduta e le firme del presidente e del segretario.

Relativamente a progetti nei quali qualcuno dei commissari sia parte interessata, è obbligatoria la loro assenza durante l'esame, la discussione e relativa valutazione in merito.

La volontà della CE va esternata con apposito verbale da redigersi a cura del segretario della seduta e da sottoscrivere da quest'ultimo, dal presidente e dai restanti componenti con diritto di voto.

**PARTE SECONDA**  
**NORME PROCEDURALI**

## TITOLO I - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI

### **ART. 6 - Documentazione ed elaborati.**

I Piani di Lottizzazione di iniziativa privata, redatti da professionista abilitato a norma di legge, sono soggetti all'osservanza delle seguenti prescrizioni ed alla presentazione dei seguenti elaborati:

- 1) planimetria in scala 1:2.000 stralcio delle tavole del P.U.C. con le previsioni di zona;
- 2) planimetria catastale su cui riportare i limiti dell'area da lottizzare e l'elenco dei mappali e delle proprietà interessate con relative estensioni superficiali;
- 3) planimetria in scala non inferiore ad 1:1.000 in cui rappresentare lo stato attuale con i riferimenti planoaltimetrici significativi e l'eventuale evidenziazione degli elementi di pregio naturalistico ed ambientale;
- 4) zonizzazione in scala non inferiore ad 1:1.000 con l'esatta individuazione delle aree da edificare, di quelle da destinare al verde ed ai servizi pubblici con indicazione del numero, tipo e consistenza, e l'indicazione della viabilità';
- 5) planivolumetrico in scala non inferiore ad 1:1.000 con sopra riportate le quote del terreno, l'indicazione delle superfici dei lotti e dei volumi in essi edificabili con le relative destinazioni d'uso e la localizzazione dei corpi di fabbrica all'interno dei lotti, i distacchi, le dimensioni delle strade e degli

spazi di sosta pubblici;

6) tipi edilizi in scala non inferiore ad 1:200;

7) relazione tecnica illustrativa;

8) norme per l'edificazione;

9) schema di convenzione da stipulare tra i lottizzanti ed il Comune, contenente tutte le modalità esecutive e gli oneri per l'attuazione del P.L.

Ai fini dell'ottenimento di un parere preventivo della CE sulla proposta del Piano di Lottizzazione, è sufficiente la presentazione di un progetto di massima costituito da semplici schemi planovolumetrici

#### ART. 7 - Convenzione

La convenzione che i lottizzanti devono stipulare con il Comune deve prevedere:

a) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art.4 della L. 29 Settembre 1964 n°.847, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo comma;

b) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;

c) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali deve

essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al comma b) precedente;

d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Alla convenzione deve essere allegato come parte integrante il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto a cura dei lottizzanti secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di legge.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

#### **ART. 8 - Frazionamento delle aree.**

E' ammesso il frazionamento di aree edificabili inserite in un Piano di Lottizzazione dietro rilascio di apposita autorizzazione da parte del Sindaco e di comunicazione, da parte degli aventi titolo, di inizio ed ultimazione delle relative operazioni di apposizione dei segnale permanenti di riferimento.

Il frazionamento così eseguito è soggetto a controllo e verifica al Piano di Lottizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## TITOLO II - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI.

### ART. 9 - Opere soggette a concessione

o ad autorizzazione comunale.

Tutte le opere edili che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alla richiesta di concessione edilizia, onerosa o gratuita, o ad atto di autorizzazione, nei modi e termini stabiliti dalle leggi vigenti e dal presente R.E.

### ART. 10 - Lavori eseguibili senza concessione od autorizzazione.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni così come individuate dall'art.26 L. 28 Febbraio 1985 n°.47.

A tal fine, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario deve indirizzare al Sindaco una comunicazione, in bollo, attestante l'inizio dei lavori stessi ed una relazione, in duplice copia, a firma di un professionista abilitato che asseveri la natura e la qualità delle opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie vigenti.

Il Comune provvederà ad apporre su una delle copie della relazione tecnica presentata l'attestazione di copia conforme; tale esemplare sarà esibito sul luogo dei lavori ed attesterà l'avvenuta denuncia delle opere.

Tale procedura è applicabile anche ad edifici o unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa.

Potranno inoltre essere realizzate, senza richiesta preventiva,



le opere di massima urgenza in caso di pericolo imminente alle persone ed ai beni pubblici e privati, fermo restando l'obbligo di comunicazione al Sindaco per il loro inizio e la successiva immediata domanda di concessione o di autorizzazione.

#### ART. 11 - Autorizzazioni per l'attività estrattiva.

Le attività di cava sono disciplinate dalla L.R. 7 Giugno 1989 n° 30.

La relativa autorizzazione va richiesta all'Assessorato dell'Industria della R.A.S.

La costruzione delle opere e delle infrastrutture di supporto è soggetta alle norme del presente R.E.

#### ART. 12 - Opere soggette ad autorizzazione.

Sono soggette al rilascio dell'autorizzazione da parte del Sindaco le seguenti opere:

-le opere di manutenzione straordinaria come definite dall'art.31 della L.457/1978;

-le opere di restauro e di risanamento conservativo, sempre secondo la definizione dell'art.31 L.457/1978;

-le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici preesistenti ai sensi del secondo comma art.7 L.94/1982 ed art.9 L.122/1989;

-le occupazioni di suolo mediante depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;

-le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave;

-la trivellazione di pozzi per sondaggi o per ricerca d'acqua e

la costruzione di serre di coltura in zona agricola.

Sono in ogni caso da intendersi soggette a rilascio di autorizzazione tutte quelle opere la cui caratteristica peculiare è quella di avere scarsa incidenza sul territorio, o perché relative a fabbricati già esistenti dei quali si voglia garantire la conservazione senza effettuare opere modificative della struttura, sia perché volte alla realizzazione di manufatti aventi carattere di pertinenza rispetto ad altri preesistenti e caratterizzanti l'ambiente.

#### **ART. 13 - Opere soggette a concessione.**

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere di cui al precedente art.9 e non contemplate negli art.10, 11, 12 del presente R.E.

In particolare sono soggette al rilascio di concessione da parte del Sindaco:

-le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti;

-le ristrutturazioni come definite dall'art.31 L.457/1978;

-i cambi di destinazione d'uso che comportino l'esecuzione di opere edili od un maggior carico urbanistico della zona interessata.

#### **ART. 14 - Modalità per richiedere la concessione o l'autorizzazione.**

La domanda da indirizzare al Sindaco, deve essere presentata in duplice copia, di cui una in bollo, a firma del proprietario o da chi ne ha titolo.

La domanda può essere redatta o su appositi stampati forniti dal

Comune o su foglio in carta legale.

Nella domanda dovranno chiaramente essere indicati:

- le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del richiedente;
- il titolo per cui si richiede la concessione o l'autorizzazione;
- l'elencazione di tutti gli elaborati allegati;
- l'indicazione del tecnico progettista e del direttore dei lavori e relativi codici fiscali; qualora il direttore dei lavori non sia stato ancora nominato, l'impegno a comunicarne il nominativo prima dell'inizio dei lavori stessi;
- dichiarazione sulla presenza o meno di opere in cemento armato o in acciaio ed impianti di condizionamento o riscaldamento;
- quant'altro ritenuto utile dal richiedente per una migliore definizione della pratica in oggetto.

Alla domanda per la richiesta di autorizzazione verranno di norma allegati tutti quegli elaborati che saranno richiesti dall'Ufficio Tecnico Comunale a seconda del tipo e l'entità dell'intervento da attuare.

Alla domanda per l'ottenimento della concessione dovranno essere allegati, in triplice copia, il progetto delle opere da realizzare, redatto da un tecnico abilitato ai sensi di legge, secondo le modalità di cui al successivo art.16.

#### **ART. 15 - Silenzio assenso.**

Alla richiesta di rilascio dell'autorizzazione o della concessione, è fatto obbligo al Sindaco di esprimersi comunque in merito nel più breve tempo possibile.

In caso di mancato riscontro dell'istanza nei tempi e con le modalità previste dall'art. 48 L.457/1978, dall'art.7 e 8

L.94/1982 ed art.9 L.122/1989, si forma il silenzio assenso con il quale si intendono accolte le istanze.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco e versamento degli eventuali oneri.

#### **ART. 16 - Modalità per la presentazione dei progetti.**

Ai fini del rilascio della concessione edilizia, i progetti da sottoporre all'esame della CE, dovranno di norma contenere i seguenti elaborati:

1°- planimetria catastale con la precisa individuazione della proprietà su cui si intende intervenire;

2°-planimetria in scala 1/2000 con lo stralcio dello strumento urbanistico per la zona interessata;

3°-planimetria generale del lotto interessato in scala non inferiore a 1/200 in cui vanno evidenziate le dimensioni, la superficie ed il suo andamento altimetrico, la presenza o meno di costruzioni esistenti, la loro estensione superficiale ed il loro volume, e quanto altro necessario per dare una chiara rappresentazione dello stato di fatto; in particolare dovrà essere chiaramente documentata la situazione edificatoria al contorno;

4°-piante quotate ed arredate in scala 1/100 della proposta di progetto estesa per tutti i livelli in cui si svilupperà il fabbricato;

5°-prospetti di tutti i fronti e le sezioni quotate significative in scala 1/100;

6°-diagramma delle superfici e dei volumi in progetto in scala 1/100;

7°-relazione tecnica illustrativa di tutto l'intervento previsto

con le specifiche sulla soluzione strutturale adottata, i materiali e le opere di finitura interne ed esterne ecc.

E' facoltà del Sindaco richiedere altri particolari e ulteriore documentazione ritenuta necessaria per l'esauriente comprensione del progetto.

### **TITOLO III -LA CONCESSIONE EDILIZIA.**

#### **ART. 17 - Caratteristiche.**

La concessione edilizia è atto amministrativo rilasciato dal Sindaco al proprietario dell'area o agli aventi titolo ai sensi dell'art.4 L.28 Gennaio 1977 n°.10

La concessione può essere onerosa o gratuita nei modi e termini espressi dalla medesima legge ed in funzione dell'intervento che si intende attuare.

L'atto deve contenere:

- l'intestazione dell'autorità che l'ha emanato;
- il richiamo al parere della CE e dell'Ufficio di Igiene Pubblica e di eventuali altri organi cui compete l'esame della pratica;
- la descrizione delle opere concesse;
- eventuali condizioni;
- il tempo di esecuzione dei lavori;
- la sottoscrizione del Sindaco.

La concessione si intende validamente emessa fin dalla data della sua estensione in forma scritta e della relativa firma del Sindaco.

Per espressa disposizione dell'art. 4 L.10/1977, alla concessione edilizia non è applicabile il provvedimento di revoca.

#### **ART. 18 - Rilascio della concessione.**

Ai fini del rilascio della concessione, il richiedente deve produrre all'Ufficio Tecnico Comunale:

1°- tabella parametrica riferita all'intervento per il calcolo degli oneri;

2°- l'attestazione del pagamento degli oneri nelle forme e nella misura stabilite dall'Amministrazione Comunale;

3°- documentazione comprovante il contenimento dei consumi energetici ove prevista l'installazione di impianto di riscaldamento o condizionamento, ai sensi della L.n°.10 del 9 Gennaio 1991;

4°- eventuali nulla-osta o autorizzazioni rilasciate per disposizioni di Legge da Autorità o Enti a seconda della finalità specifica del progetto (VV.F., Ass.Reg.Pub.Istr., Beni Ambientali ecc.);

5°- il titolo di proprietà o equipollente sull'area da edificare;

6°- il parere dell'U.S.L. territorialmente competente, sul possesso dei requisiti igienico-sanitari.

Tale parere può essere attestato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante visto da apporre sui progetti da parte del funzionario medico responsabile dell'igiene pubblica.

#### ART. 19 - Decadenza e proroga della concessione.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

L'inizio dei lavori deve essere attuato entro un anno dalla data del rilascio della concessione; il termine per completare i lavori scade entro tre anni dalla data del rilascio della concessione.

Il termine può essere prorogato su provvedimento motivato per cause estranee alla volontà del concessionario sopravvenute a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un termine di scadenza più lungo può essere consentito in funzione della complessità tecnico dimensionale dell'intervento o per opere pubbliche da realizzare con progetti stralcio ed in più esercizi finanziari.

La mancata utilizzazione della concessione edilizia nei termini previsti in rapporto all'inizio o all'ultimazione dei lavori, comporta la decadenza della concessione.

L'ultimazione dei lavori coincide col momento in cui l'edificio è effettivamente abitabile o agibile.

La decadenza può essere dichiarata anche quando, entrate in vigore nuove previsioni edilizie, i lavori relativi a concessioni in contrasto con le previsioni stesse non siano ancora iniziati o, se iniziati, non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio.

La decadenza deve essere espressamente dichiarata dal Sindaco, senza parere della CE, ma sulla base degli accertamenti compiuti.

Le opere realizzate dopo la decadenza della concessione possono essere condonate ai sensi dell'art.11 L.47/1985.

Per i lavori non ultimati nel termine stabilito, una volta dichiarata la decadenza della concessione, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la sola parte non ultimata.

#### ART. 20 - Annullamento della concessione.

Il provvedimento di annullamento d'ufficio da parte della Pubblica Amministrazione è diretto alla rimozione di una concessione edilizia viziata da una illegittimità originaria.

Può essere effettuato soltanto quando sussista un interesse



pubblico concreto ed attuale prevalente rispetto a quello privato.

L'annullamento di una concessione edilizia può essere adottato in seguito anche ad una sentenza del TAR o del Consiglio di Stato, o a seguito di un ricorso straordinario al Capo dello Stato.

Può essere inoltre disposto dal Presidente della Giunta Regionale quando sussistano i presupposti di cui all'art.27 della L.1150/1942.

L'illegittimità della concessione può discernere da una pluralità di fattori addebitabili alla sola Amministrazione, in alcuni casi, od in altri addebitabili tutto od in parte al privato.

Gli effetti dell'annullamento sono retroattivi; pertanto le opere già realizzate sono da considerare abusive e ad esse si applicano le sanzioni di cui all'art.11 L.47/1985.

#### **ART. 21 - Voltura della concessione.**

Si intende la nuova intestazione della concessione edilizia dipendente dal trasferimento della titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della concessione; è atto dovuto dall'Amministrazione, la quale deve compiere unicamente la verifica della mutata titolarità del diritto sull'immobile.

Non può comportare alcun riesame della concessione anche nell'ipotesi di sopravvenienza di nuove disposizioni urbanistiche, poiché non costituisce nuova concessione.

Il suo rilascio non consente il rinnovo del termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

La voltura deve essere richiesta da chi ha acquistato il diritto

ad edificare (l'erede, il nuovo proprietario dell'area ecc.).

#### **ART. 22 - Varianti.**

Per varianti si intendono quelle modificazioni al progetto originario che, resesi opportune o preferibili nel corso dei lavori, necessitano di un provvedimento concessorio specifico.

Le variazioni essenziali, come definite dall'art.5 L.R. 23/1985 e dall'art.8 L.47/1985, devono essere preventivamente assentite; pertanto i lavori devono essere sospesi e possono riprendere solo dopo il rilascio della nuova concessione.

Per la variazioni non essenziali, ai sensi dell'art.15 L.47/1985 si può ottenere la relativa concessione anche dopo l'esecuzione dei lavori, purché la richiesta di variante venga presentata prima dell'ultimazione dei lavori stessi.

#### **ART. 23 - Concessione in sanatoria.**

La concessione in sanatoria è il provvedimento amministrativo rilasciato successivamente alla realizzazione delle opere eseguite senza preventiva concessione o difformi da essa; il suo rilascio presuppone la piena conformità dell'edificazione alle norme di legge e di strumento urbanistico (generale o di attuazione) e non in contrasto con quello adottato, tenuto conto sia del momento della presentazione della domanda che di quello di realizzazione dell'opera.

L'istanza di concessione in sanatoria non può essere presentata quando siano divenuti definitivi i provvedimenti repressivi (acquisizione, ordine di demolizione, sanzione pecuniaria) comminati dal Sindaco.

la concessione in sanatoria è regolamentata dalla L.47/1985 e L.R. 23/1985.

Per le sole opere ultimate entro il 1 Ottobre 1983 si applica una forma eccezionale e temporanea di sanatoria regolamentata dai capi III e IV della L.47/1985 e capo III L.R.23/1985.

#### TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI-VERIFICHE-SANZIONI

##### **ART. 24 - Richiesta dei punti fissi.**

Il titolare la concessione o autorizzazione deve richiedere al Sindaco la determinazione dei punti fissi di allineamento dei confini e di quota e tutti gli altri elementi planoaltimetrici cui attenersi per la precisa ubicazione dell'opera e degli allacci ai pubblici servizi.

Entro quindici giorni dalla richiesta il tecnico comunale provvederà ad indicare agli interessati i suddetti capisaldi che verranno riportati in apposito verbale, redatto in duplice esemplare, firmato dallo stesso tecnico comunale, dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori.

Tale verbale sarà accompagnato da una planimetria riportante i riferimenti planoaltimetrici rilasciati allo scopo.

Il titolare la concessione si assume ogni onere per fornire operai, mezzi d'opera e materiali ove richiesti dalle autorità comunali per la consegna dei relativi punti fissi.

In particolare nel caso di lottizzazioni tutti i vertici del terreno interessato devono essere contrassegnati da elementi fissi, ognuno individuato da lettere e/o numeri, della cui installazione e conservazione e' responsabile il titolare della concessione.

**ART. 25 - Inizio dei lavori.**

Il titolare della concessione o della autorizzazione ha l'obbligo di comunicare per iscritto al Sindaco la data dell'inizio dei lavori entro 7 (sette) giorni dall'inizio dei medesimi; tale comunicazione può altresì essere inviata anche dal D.L. o dal costruttore.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto degli impianti, ove previsto, ai sensi della L.5 Marzo 1990 n°.46 e secondo le modalità del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6 Dicembre 1991 n°.447.

Prima dell'inizio dei lavori devono inoltre essere comunicati per iscritto al Sindaco il nominativo del direttore dei lavori, il quale deve firmare per accettazione dell'incarico, ed il nominativo dell'Impresa o dell'esecutore degli impianti medesimi.

I lavori si intendono iniziati dal momento dell'apprestamento delle opere preordinate per la realizzazione del progetto edificatorio, a cominciare dalla recinzione del cantiere.

**ART. 26 - Interruzione e ripresa dei lavori.**

In caso di interruzione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta al Sindaco entro sette giorni dal loro verificarsi, e così pure deve successivamente comunicare, sempre per iscritto, la ripresa dei medesimi.

Durante il periodo di interruzione il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e

della parti costruite, nonché degli impianti di cantiere.

In caso di inadempienza il Sindaco provvederà a spese dell'interessato; trascorso un mese dall'interruzione delle opere, salvo cause motivate di forza maggiore, il Sindaco ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

#### ART. 27 - Ultimazione dei lavori.

Il concessionario ha l'obbligo di comunicare al Sindaco per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori entro 30 (trenta) giorni dal termine dei medesimi.

Ultimati i lavori il concessionario deve chiedere al Sindaco la licenza di utilizzazione per le opere realizzate, come meglio specificato nell'Art.28 seguente.

#### ART. 28 - Licenza di utilizzazione.

La licenza di utilizzazione (detta anche di "abitabilità" per gli edifici residenziali, e di "agibilità" per quelli produttivi e commerciali ecc.) deve essere richiesta per iscritto e su carta legale, direttamente o con raccomandata r.r., dal concessionario e deve essere accompagnata da una dichiarazione del direttore dei lavori dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato o alla ultima variante regolarmente concessa, nonché alle eventuali prescrizioni dell'atto di concessione.

La licenza di utilizzazione è emessa entro 90 (novanta) giorni dalla richiesta dopo le seguenti verifiche:

-conformità delle opere al progetto approvato ed alle prescrizio-

ni della concessione effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale nei 30 (trenta) giorni dal ricevimento della domanda;

-eventuale ispezione sanitaria;

-collaudo delle strutture in cemento armato od in acciaio e di altre opere che lo richiedano;

-certificato di conformità o collaudo, ove richiesto, per gli impianti installati ai sensi della L.5 Marzo 1990 n°.46 e D.P.R. 6 Dicembre 1991 n°.447;

-verifica di accettabilità degli scarichi.

La visita di controllo viene effettuata da funzionari dell'Ufficio Igiene Pubblica della U.S.L. competente per territorio e dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o da loro delegati.

Il concessionario, il costruttore ed il direttore dei lavori possono presenziare alle operazioni di controllo.

Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinata alla presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale, da parte del concessionario, dei seguenti documenti:

1°- certificato attestante l'avvenuta denuncia all'U.T.E. delle opere realizzate;

2°- ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali e, se dovuto, del contributo di cui alla L.10/1977;

3°- ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;

4°- certificati di collaudo di tutti gli impianti installati ove previsto;

5°- licenza d'uso del Genio Civile per le opere in cemento armato o in acciaio.

Scaduto il termine di 90 (novanta) giorni, il richiedente, con

raccomandata r.r., può diffidare il Sindaco a pronunciarsi entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della raccomandata stessa, decorsi i quali la richiesta si intenderà accolta.

Contro il diniego dell'abitabilità o dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso al Medico Provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale.

La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità del progetto approvato e sue eventuali varianti.

Esso non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione.

Se l'esecuzione delle opere non risulta conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti concesse, il Sindaco rifiuta la licenza di utilizzazione ed adotta i provvedimenti del caso.

E' legittima la richiesta del rilascio della licenza di utilizzazione parziale quando sia ultimata soltanto una parte di un edificio più vasto a condizione che essa abbia totale autonomia funzionale.

Poiché ai sensi della L.47/1985 è previsto il rilascio della concessione in sanatoria anche quando il fabbricato non sia conforme, dal punto di vista igienico sanitario ai regolamenti comunali, purché non contrasti con le disposizioni in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni, ne consegue in tal caso il diritto all'ottenimento della licenza di utilizzazione.



**ART. 29 - Vigilanza sui lavori e sanzioni delle infrazioni.**

Ai sensi dell'Art.4 L.28 Febbraio 1985 n.47 il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale e la sua rispondenza alle norme di legge, di R.E., alle norme del P.U.C. ed alle modalità fissate negli atti di concessione o di autorizzazione rilasciati.

Qualora vengano verificate violazioni alle norme urbanistiche ed edilizie, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori e la demolizione delle opere abusivamente realizzate ed attua tutte le procedure e modalità del caso come previste dalla L.47/1985 e L.R.23/1985 e succ.agg. e modificazioni.

Il Sindaco per la vigilanza utilizza i vigili urbani ed i funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il controllo può essere attuato anche dalla Regione attraverso il servizio regionale di vigilanza in materia edilizia ed urbanistica in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

Gli organi preposti al controllo ed alla vigilanza dell'attività edificatoria possono effettuare controlli senza alcuna preventiva comunicazione e con libero accesso alle costruzioni e nei cantieri.

Per agevolare gli accertamenti è obbligatorio esporre nei cantieri alla pubblica vista un cartello contenente:

- gli estremi della concessione o dell'autorizzazione;
- nome del titolare la concessione o l'autorizzazione;
- nome del progettista e del direttore dei lavori, e del progettista delle strutture e degli impianti, ove richiesto;
- nome dell'esecutore dei lavori e dell'esecutore degli impianti.

E' altresì obbligatorio depositare in cantiere la concessione ed i relativi elaborati progettuali, compresi quelli delle opere in cemento armato o in

acciaio e degli impianti se previsti, muniti di visti delle autorità competenti.

Tali documenti dovranno essere esibiti ad ogni richiesta degli agenti e dei funzionari preposti alla vigilanza.

## **TITOLO V - MISURE DI PROTEZIONE NEI CANTIERI.**

### **ART.30 - Cautele contro danni e molestie.**

Durante il corso dei lavori è fatto obbligo ai responsabili del cantiere di osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danni a persone o a cose e ad attenuare, per quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori medesimi.

### **ART. 31 - Cautele per la prevenzione degli infortuni.**

Durante il corso dei lavori devono essere garantite le condizioni di sicurezza per gli addetti ai lavori onde prevenire gli infortuni agli stessi, ai sensi del D.P.R. 27 Aprile 1955 n°.547 e D.P.R. 7 Gennaio 1956 n°.164.

La responsabilità dell'osservanza alle norme per la prevenzione degli infortuni del lavoro riguardano non solo i datori di lavoro ed i dirigenti ma anche gli stessi operatori, siano essi dipendenti od autonomi.

Il controllo, la verifica, le ispezioni ed i collaudi, in qualunque momento nei cantieri, per gli adempimenti alle norme sopracitate sono affidate all'Ispettorato del Lavoro ed alla U.S.L. territorialmente competente.

### **ART. 32 - Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici.**

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale per

evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici.

Deve usare inoltre ogni cautela per non danneggiare i succitati manufatti e dare per tempo avviso alle aziende che eserciscono quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

#### ART. 33 - Costruzioni di assiti.

Qualora le opere debbano eseguirsi sul confine di vie o spazi aperti al pubblico, il cantiere deve essere opportunamente recintato a meno che non si tratti di opere di minima entità o da realizzarsi ai piani superiori di un fabbricato per le quali basta l'apposizione di opportuni segnali di avviso ai passanti.

Le porte che si praticano negli assiti e nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno e devono essere chiuse durante il periodo in cui non si lavora.

Gli angoli sporgenti degli assiti devono essere segnalati da una lampada a vetri rossi che deve restare accesa dal tramonto al sorgere del sole.

In caso di occupazione di suolo pubblico è fatto obbligo segnalare gli ingombri mediante l'apposizione di cartelli stradali secondo le norme e le modalità previste nel Codice della Strada.

#### ART. 34 - Norme per la costruzione di ponteggi.

Nei lavori da eseguire ad un'altezza superiore ai due metri devono essere adottate, seguendo lo sviluppo dei lavori stessi, adeguate impalcature o ponteggi o opere provvisionali o comunque precauzioni atte ad eliminare i pericoli di caduta di persone e di cose. Il montaggio e lo smontaggio dei ponteggi e delle opere provvisionali devono essere eseguiti sotto la diretta sorveglian-

za di un preposto ai lavori.

Sopra i ponti di servizio e sulle impalcature è vietato qualsiasi deposito, eccettuato quello temporaneo di materiali ed attrezzi necessari ai lavori.

I collegamenti delle impalcature, i correnti, i traversi, i tavolati ed i parapetti devono essere realizzati secondo le disposizioni di cui agli art.19-20-21-22-23-24 del D.P.R.164/1956.

Quando l'esecuzione di ponteggi comportino l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il costruttore deve prima ottenere permesso dal Sindaco presentando una domanda con l'indicazione della località, l'estensione e la durata presumibile dell'occupazione e procedendo al pagamento della relativa tassa di occupazione.

Qualora il tempo previsto per l'occupazione dovesse prolungarsi, il costruttore deve presentare in tempo utile una nuova domanda al Sindaco indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere un nuovo permesso.

Se il ponteggio od il recinto venisse a racchiudere manufatti di interesse pubblico, si dovranno adottare le disposizioni del caso per garantire il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari del Comune.

Nei casi in cui particolari esigenze non permettano l'impiego di ponti normali, possono essere consentiti ponti a sbalzo purché la loro costruzione risponda a rigorosi criteri di cui all'art.25 del D.P.R.164/1956.

Gli impalcati ed i ponti di servizio devono avere un sottoponte di sicurezza, costruito come il ponte, a distanza non superiore a 2.50 metri; la costruzione del sottoponte può essere omessa per i

ponti sospesi, per i ponti a sbalzo e quando vengano eseguiti lavori di manutenzione e di riparazione di durata non superiore ai cinque giorni.

Per la realizzazione di ponteggi le cui strutture sono costituite totalmente o parzialmente da elementi metallici si fa riferimento alle norme di cui agli articoli dal 30 al 38 del predetto D.P.R.164/1956.

In particolare nei cantieri in cui vengono utilizzati ponteggi metallici, deve essere tenuta ed esibita a richiesta degli ispettori del lavoro, copia rilasciata dal fabbricante dell'attestazione di conformità alla autorizzazione all'impiego rilasciata dal Ministero del Lavoro e previdenza sociale.

Particolari cautele devono essere seguite per l'esecuzione e l'utilizzo di ponti amovibili secondo i disposti degli articoli dal 39 al 49 D.P.R.164/1956.

E' fatto divieto di adibire al lavoro sui ponti sospesi i minori di anni 18 e le donne.

#### ART. 35 - Cautele per le opere di demolizione.

I lavori di demolizione devono procedere con ogni cautela ed in ordine dall'alto verso il basso e devono essere condotti in maniera da non pregiudicare la stabilità delle strutture portanti o di collegamento e di quelle eventuali adiacenti ricorrendo se del caso al loro eventuale puntellamento.

I materiali di demolizione non devono essere gettati dall'alto ma trasportati o convogliati in appositi canali, il cui estremo inferiore non deve risultare ad un'altezza maggiore di due metri

dal livello del piano di raccolta.

E' vietato tenere accumulato in qualsiasi luogo materiali provenienti da demolizioni quando possa esservi pericolo d'incendio ed è altresì vietato l'accumulo di materiali pesanti nei piani superiori di ogni edificio.

I materiali risultanti da opere di demolizione devono essere evacuati dal cantiere verso le pubbliche discariche nel più breve tempo possibile e con modalità tali da evitare qualunque molestia a terzi.

Il Sindaco potrà imporre a seconda dei casi speciali cautele da osservarsi nell'esecuzione delle opere di demolizione e nell'evacuazione dei materiali di risulta.

#### ART. 36 - Macchine ed attrezzature del cantiere.

Per tutte le macchine da utilizzare per l'esecuzione dei lavori devono essere osservate precise norme di sicurezza a cominciare dalle operazioni di montaggio ed installazione nel cantiere.

In particolare per gli apparecchi di sollevamento e le gru vanno osservate oltre che le modalità dettate dal costruttore, le disposizioni di cui al D.M. 9 Agosto 1960 riguardante le prove di carico sulle gru prima dell'autorizzazione al loro impiego.

E' inoltre obbligatorio il collegamento a terra di tutte le strutture metalliche degli edifici, delle opere provvisorie e delle apparecchiature situate all'aperto.

I cavi di alimentazione delle apparecchiature elettriche devono essere conformi alle norme C.E.I. in materia.; in particolare la cassetta di custodia degli interruttori deve essere realizzata in modo impermeabile all'acqua, con materiali antincendio ed aerata

per evitare i fenomeni di condensa dell'umidità atmosferica, deve essere chiusa a chiave, con cartello di segnalazione di pericolo e con una pedana in legno per l'addetto alla manovra.

Il cantiere dovrà inoltre essere dotato di tutte le attrezzature atte a garantire la rispondenza all'igiene sul lavoro ed in particolare devono essere impiantate, per tutta la durata della costruzione, sufficienti latrine provvisorie per gli addetti ai lavori.

**ART. 37 - Divieto di ingombrare gli spazi pubblici.**

Sarà cura del costruttore provvedere a mantenere le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere, sgombri di materiali od altri oggetti attinenti alla costruzione.

Quando non esista cantiere di lavoro chiuso ed in caso di assoluta necessità, può essere consentito il deposito temporaneo di mezzi e materiali a condizione che lo stesso sia momentaneo e cessi nel minor tempo possibile e che non intralci la pubblica circolazione e lo scolo delle acque.

Se forze di causa maggiore impediscono la rimozione dei depositi e degli attrezzi prima della notte, si deve provvedere alla loro illuminazione in modo sufficiente e sicuro.

Cessato il motivo di occupazione temporanea di suolo pubblico, lo stesso deve essere lasciato in perfetto stato di pulizia e nelle condizioni precedenti all'occupazione.

Qualora si siano provocati danni al suolo stradale, l'Amministrazione Comunale provvederà a sua cura e a spese del titolare la concessione, al suo ripristino; la determinazione della spesa verrà fatta in base ad apposita tariffa stabilita dall'Ufficio



Tecnico Comunale e dovrà essere rifiuta all'Amministrazione Comunale entro quindici giorni dalla notifica di pagamento fatta al concessionario.

**PARTE TERZA**

**PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

## TITOLO I - DISTACCHI-DISTANZE-ALTEZZE-VOLUMI.

ART. 38 - Distacchi tra costruzioni e distanze dai confini.

Per gli interventi di nuova edificazione anche nel caso di semplice ampliamento e/o soprelevazioni, sono fissate le distanze minime da osservare fra pareti di edifici che si fronteggino almeno in parte.

Sono altresì fissate le distanze minime da osservarsi rispetto ai confini interni dei lotti.

In particolare:

-E' sempre ammessa la costruzione in aderenza lungo i confini già edificati in aderenza;

-è altresì permessa la costruzione in aderenza lungo i confini con lotti contigui non ancora edificati salvo diverse indicazioni contenute in eventuali Piani Attuativi;

-è obbligatoria la costruzione in distacco dai confini di lotti contigui già edificati in distacco; in questo caso è fatto obbligo di costruire rispettando il distacco minimo di 4 (quattro) metri lineari dal confine medesimo, salvo casi di deroga di cui all'art.39 seguente;

-è permessa la costruzione in distacco dai confini di lotti contigui già edificati in aderenza a condizione che l'edificazione avvenga alla distanza di 4 (quattro) metri lineari dal confine medesimo.

Nel caso di pareti di cui una almeno finestrata, anche se appartenenti allo stesso edificio, è fissato fra esse il distacco minimo di 8 (otto) metri lineari.

Nel caso di edifici diversi questo distacco deve essere di norma ottenuto ripartendolo in misura uguale fra le proprietà confinanti interessate.

Nel caso di edificazione preesistente nel lotto contiguo a distanza superiore ai quattro metri lineari, se è possibile derogare dalla distanza minima dal confine per la nuova edificazione, il rispetto della succitata norma può essere ottenuto anche con il concorso di quote diverse, a condizione che venga presentato formale accordo fra le parti interessate, all'atto della richiesta della concessione edilizia.

Le disposizioni precedenti si applicano anche nei confronti dei corpi accessori e delle pertinenze.

Per "costruzione" si intende infatti ogni opera che abbia carattere di permanenza e stabilità ancorché manchi di una propria individuazione ed autonomia.

Agli effetti della valutazione dei distacchi non vengono considerati solo gli elementi che hanno funzioni puramente ornamentali, le condutture ed i pali elettrici, i manufatti completamente interrati, i muri di contenimento e simili.

Le norme del presente articolo si applicano alle zone omogenee "A" e "B" e nelle porzioni di zone "C" già compromesse, fatti salvi i casi di deroga di cui all'art.39 seguente.

Devono essere inoltre recepite nei Piani Attuativi per le zone omogenee "C", "D", "G".

**ART.39 - Deroghe ai distacchi tra costruzioni.**

E' consentito derogare dall'applicazione delle norme di cui al precedente art.38, fermo restando il rispetto del Codice Civile, nei seguenti casi:

1°- In zona "A", qualora il Piano Attuativo preveda nuove edificazioni in lotti ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, a condizione che i distacchi tra i nuovi corpi di fabbrica non siano inferiori a quelli degli edifici preesistenti computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente;

2°- In zona "B", quando è opportuno mantenere l'allineamento ai fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito;

3°- In zona "B", nel caso di nuova edificazione in lotti contenuti in un tessuto urbano già definito o consolidato, estendentesi sul fronte strada o in profondità per una lunghezza inferiore ai venti metri, nel caso di impossibilità di costruzione in aderenza e qualora il rispetto delle pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile;

4°- Nelle zone "A" e "B", quando è necessaria l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti;

5°- Nelle porzioni di zone "C" già compromesse con le stesse modalità e gli stessi criteri delle zone "B".

**ART. 40 - Fasce di arretramento.**

Per tutte le zone omogenee diverse dalla zona "A" e dalla zona "B" è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1 Aprile 1968, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione di quelle concernenti le strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazioni o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali.

Le predette norme si applicano inoltre alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce.

In prossimità della linea ferroviaria vanno osservate le prescrizioni sulle distanze minime, secondo i disposti di cui al R.D. 9 Maggio 1912 n°.1447 e D.P.R. 11 Luglio 1980 n°.753.

Inoltre in tutte le zone omogenee, in vicinanza di canali di irrigazione e di altre opere idriche, è vietata l'edificazione nelle fasce di arretramento fissate dagli Enti proprietari, salvo espresse deroghe da parte dei medesimi.

**ART. 41 - Computo delle altezze e dei volumi.**

Ai fini del calcolo dei volumi, la valutazione delle altezze si effettua secondo le indicazioni di cui all'art.4 commi 6 e 7 del Decreto R.A.S. n°.2266/U del 20 Dicembre 1983.

Per l'interpretazione delle varie casistiche che si possono presentare, si fa riferimento al paragrafo "e" della Circolare Assessore EE.LL, Finanze e Urbanistica n°.2-A del 20 Marzo 1978 ed agli schemi allegati. Il calcolo del volume va effettuato

moltiplicando le altezze come sopra definite per le relative superfici coperte.

Per superficie coperta si intende la superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, incluse le porzioni di verande o balconi chiusi su tre lati, salvo i lati a confine, con esclusione delle parti aggettanti.

Oltre ai casi espressamente previsti nel Decreto R.A.S. n°.2266/U del 20/12/1983, è consentito detrarre dal computo del volume:

- 1°- i passi carrabili interamente compresi nell'edificio;
- 2°- i piani "pilotis" adibiti a parcheggio di altezza non superiore ai 2,50 metri;
- 3°- le tettoie aperte adibite a parcheggio o al ricovero di mezzi utilizzati per l'attività lavorativa.

Per quanto riguarda il controllo dell'altezza massima consentita, valgono le seguenti disposizioni:

-se il terreno è pianeggiante, l'altezza va misurata a partire dal piano di campagna (la strada per gli edifici a filo strada) sino all'estradosso della copertura in corrispondenza della linea di gronda, prescindendo da eventuali manti di copertura, coibentazioni e simili;

-se il terreno è comunque inclinato, l'altezza si calcola come media tra l'altezza dell'edificio a monte e a valle sempreché queste siano univocamente determinate.

Se la pendenza del terreno non consente una determinazione univoca dei due valori, a monte e a valle, per ognuno di essi si assumono i valori medi misurati lungo il fronte dell'edificio a monte e a

valle.

## TITOLO II - EDIFICI RESIDENZIALI.

### ART. 42 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi.

Ai sensi dell'art.5 del D.M. 5 Luglio 1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di 14 mq., per i primi 4 abitanti, e di 10 mq., per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.

L'alloggio tipo monolocale deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq., se per una persona, e non inferiore a 38 mq., se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno attrezzata con almeno un vaso, un bidet, una vasca da bagno o una doccia, ed un lavabo.

### ART. 43 - Caratteristiche dei locali di abitazione.

Tutti i locali adibiti ad abitazione devono avere una altezza netta interna non inferiore a 2,70 metri.

Per i vani accessori (corridoi, disimpegni, i bagni e servizi igienici ed i ripostigli), il limite di cui sopra può essere ridotto a 2,40 metri.

Nel caso di vani sottotetto con falde in vista si fa riferimento all'altezza media.

Il piano di calpestio dei vani a piano terra, se realizzato su vespaio, deve essere rialzato di almeno 30 cm. dal piano di campagna o dalla strada; se realizzato su solaio, è sufficiente un rialzo di 20 cm.



In presenza di marciapiede pubblico o privato di almeno un metro di larghezza, è sufficiente un rialzo di 3 cm. dal medesimo.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima pari a 9 mq. se per una persona, e di 14 mq. se per due persone, mentre il vano cucina deve avere una superficie non inferiore a 7 mq.

Per i suddetti vani il lato minimo non può essere inferiore a due metri lineari, mentre per i bagni e servizi igienici tale limite può essere ridotto a 1,20 metri.

In alternativa al vano cucina, negli alloggi, può essere previsto un posto cottura annesso al soggiorno, ampiamente comunicante con quest'ultimo e dotato di aspirazione forzata sulle apparecchiature di cottura.

#### ART. 44 - Aerazione ed illuminazione dei locali.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici

confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Le stanze da bagno ed i servizi igienici in genere, devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica capace di assicurare un ricambio d'aria pari a 15 volte il volume del vano.

In questo caso è proibita in questi vani l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

#### ART. 45 - Servizi igienici degli alloggi.

I servizi igienici degli alloggi devono avere le pareti in vista rivestite di elementi in materiale ceramico, od equivalente, tali da garantire una buona protezione all'umidità ed ai vapori, estesi almeno per un'altezza di 1,80 metri.

La parte restante delle pareti, se non rivestite, ed il soffitto andrà preferibilmente trattata con intonaco al civile in malta cementizia tirata al frattazzo o con lavorazioni equivalenti che garantiscano in ogni caso la traspirabilità delle murature.

#### ART. 46 - Seminterrati, sotterranei, cantine e soffitte.

I locali ubicati tutto od in parte ad un livello inferiore al piano terreno dell'edificio non possono essere destinati all'uso residenziale.

Le destinazioni diverse da quella residenziale sono sempre consentite a condizione che, nei vari casi, sia comunque garantita per i vani l'igienicità e la salubrità attraverso aperture di

aerazione verso l'esterno o dirette o indirette (bocche di lupo) ed opportuno isolamento impermeabile alle infiltrazioni d'acqua. I locali realizzati in sottotetto possono essere destinati anche ad uso abitativo qualora la loro altezza media netta sia pari ad almeno 2;70 metri.

**ART. 47 - Formazione di patii e corti.**

Sono ammessi i cortili e la formazione di patii o corti a schema chiuso od aperte su un lato.

Nel primo caso la superficie dei patii non dovrà essere minore di  $\frac{1}{6}$  della somma delle superfici perimetrali misurate dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti.

La dimensione del lato minimo delle corti e dei patii non può essere inferiore ai 4,00 metri.

Nel caso di patio chiuso su tutti i lati, la dimensione minima sarà pari a 5,00 metri.

### TITOLO III - EDIFICI NON RESIDENZIALI E SPECIALI.

ART. 48 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali.

I locali ad uso commerciale possono essere ubicati in qualunque zona a destinazione residenziale con esclusione di quelli con superfici di vendita superiori ai 400 metri quadrati.

I locali artigianali sono ugualmente ammessi nelle zone residenziali con esclusione di quelli ove si svolgono attività incompatibili con la residenza.

Qualunque sia la specifica destinazione, i locali da adibire ad uso artigianale o commerciale devono avere una altezza netta interna minima non inferiore a 3,00 metri, al piano terra se di nuova costruzione.

E' consentito l'utilizzo di locali con altezza diversa nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici esistenti con altezze interne inferiori al predetto limite, dietro apposito parere della C.E.

Tutti i locali di cui sopra devono essere dotati di attrezzature ed impianti atti a garantire il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza specifiche vigenti.

In particolare devono essere facilmente accessibili anche ai minorati fisici ed essere dotati di servizio igienico, sdoppiato per i due sessi, nel caso di un numero di addetti superiore alle venti unità.

**ART. 49 - Depositi e magazzini.**

I depositi ed i locali di magazzino, annessi ad edifici di destinazione diversa dalla residenziale, devono essere dimensionati in funzione delle specifiche esigenze ed usi a cui verranno adibiti ed all'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza statica, igienicità' e funzionalità' dei locali, antincendio, facilita' di carico e scarico delle merci senza intralci alle pubbliche vie.

I locali di cui sopra, possono essere realizzati fuori od entro terra, in parte od interamente, ma la loro edificazione e' vietata all'interno del perimetro urbano, qualora siano destinati al deposito o stoccaggio, momentaneo o permanente di materiali pericolosi per la pubblica incolumità.

**ART. 50 - Locali per la direzionalità.**

Si intendono i locali destinati ad uffici, studi professionali, ambulatori, banche e simili.

Non sono previste norme specifiche per quanto riguarda le altezze, ne le dimensioni dei vani, salvo, nelle abitazioni di supporto alla direzionalità per le quali valgono le disposizioni per gli alloggi di cui all'art.42 e seguenti del presente R.E.

In ogni caso a seconda della destinazione specifica, devono essere garantite tutte le condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza che consentono il normale svolgimento dell'attività lavorativa.

Dovrà altresì essere garantita la dotazione di spazi ad uso pubblico e per parcheggio prevista dall'art.8 del Decreto R.A.S.

n°.2266/U del 20 Dicembre 1983, salvo che l'insediamento non ricada in zona omogenea "A" o "B".

#### ART. 51 - Alberghi.

Sono strutture ricettive di interesse collettivo che ai fini urbanistici sono equiparate alle attività produttive ed alle attività commerciali.

Possono essere realizzati su qualunque parte del territorio comunale purché non siano incompatibili con la destinazione circostante in atto.

In quanto strutture di interesse collettivo, gli alberghi godono di una normativa derogatoria dei limiti imposti dal R.E. e dal P.U.C.

La loro realizzazione è subordinata al rispetto di tutte le disposizioni di cui al:

- R.D. 18 Giugno 1931 n°.773 (artt.86, 92, 93, 95, 108 e 109);
- R.D. 27 Luglio 1934 n°.1265 (artt.231 e 232);
- R.D.L. 8 Novembre 1938 n°.1908 (art.1);
- R.D. 6 Maggio 1940 n°635 (artt.152, 153, 157, 174 e 192);
- L. 17 Agosto 1942 n°.1150 (art.41-quater);
- L. 21 Dicembre 1955 n°.1357 (art.3)
- L. 12 Marzo 1968 n°.326 (artt.1, 2, 3 e 17);
- L. 28 Gennaio 1977 n°.10 (art.10);
- D.P.R. 24 Luglio 1977 n°.616 (artt.50, 56 e 60);
- L. 17 Maggio 1983 n°.217 (artt.5, 8 e 12)

**ART.52 - Edifici industriali.**

Tutti gli edifici industriali devono essere realizzati al di fuori del perimetro urbano nelle zone appositamente classificate dal P.U.C. come zone "D".

La loro edificazione e' subordinata al rispetto delle specifiche previsioni dello strumento attuativo adottato o da adottare per le zone in questione, oltre che alle indicazioni legislative nazionali o regionali riguardo al tipo di intervento.

#### TITOLO IV - EDIFICI RURALI.

##### ART. 53 - Definizione.

Per edifici rurali si intendono tutti i fabbricati da realizzare in zone classificate "E" dal P.U.C. funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.

In essi vengono compresi oltre che gli edifici per collocamento di strutture produttive, stalle e ricoveri animali, depositi, capannoni per ricovero attrezzi e macchinari, serre ecc., anche gli edifici di uso abitativo per la residenza del proprietario o del conduttore del fondo o per servizi di vigilanza dello stesso.

Sono vietati tutti gli interventi di tipo residenziale che possono configurarsi come "seconde case" e che non siano quindi direttamente e permanentemente utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola o zootecnica.

##### ART. 54 - Locali di abitazione nelle case rurali.

I locali da destinare ad uso residenziale negli interventi rurali dovranno essere dimensionati e realizzati in base ai criteri progettuali di cui agli articoli 42 e seguenti del presente Regolamento Edilizio.

I fabbricati dovranno essere ubicati a distanza non inferiore a dieci metri da quelli destinati al ricovero degli animali.

In particolare per lo smaltimento delle acque reflue, qualora non sia possibile il collegamento alla rete urbana, si prescrive che debbano confluire in apposita fossa settica interrata, del tipo non perdente, dimensionata in modo da permettere il



contenimento di quantitativi volumetrici proporzionati in funzione del carico abitativo previsto.

Tutte le case rurali devono essere dotate di linea di acqua per gli usi igienici sanitari e per il suo utilizzo ai fini potabili.

Qualora non sia possibile il collegamento alla linea idrica pubblica è consentita, previa richiesta di apposita autorizzazione al Sindaco e preventivo nulla osta del competente Assessorato Regionale, l'apertura di pozzi per approvvigionamento idrico.

Le caratteristiche delle tubazioni di pescaggio e derivazione dal pozzo alle singole utenze saranno fissate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed espressamente indicate nell'atto autorizzativo.

Sarà cura e responsabilità del richiedente accertare il grado di igienicità e purezza dell'acqua estratta ed il suo utilizzo per uso potabile.

#### ART. 55 - Edifici per il ricovero degli animali.

I locali da adibire al ricovero degli animali dovranno essere dotati di concimaia realizzata con materiali tali da evitare disperdimenti di liquami.

Per le caratteristiche e le dimensioni della concimaia valgono le disposizioni in materia fissate dalla normativa regionale e nazionale, tenuto conto della natura dei terreni, del tipo degli animali, del tempo di ricovero e delle caratteristi-

che e natura dell'azienda interessata.

Sono esonerati dalla costruzione della concimaia i ricoveri per il bestiame allevato allo stato brado o semibrado.

Tutti gli edifici inoltre dovranno essere realizzati secondo le norme ed i regolamenti previsti in materia a seconda della utilizzazione prevista, garantendo in ogni caso le massime condizioni di igienicità, staticità e funzionalità.

Il pavimento deve essere costruito in materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili sifonati.

Le pareti devono essere intonacate con cemento o rivestite con materiale impermeabile per garantire una facile pulizia.

Dovrà comunque essere presentato regolare progetto per l'esame della CE e richiesta di autorizzazione o concessione, nei casi previsti, da parte del Sindaco per ogni intervento da attuare.

#### ART.56 - Serre di coltura.

L'edificazione in zona agricola di serre destinate alla coltura è soggetta all'obbligo di presentazione di relativo progetto da sottoporre al parere della C.E. ed al successivo rilascio di autorizzazione gratuita da parte del Sindaco.

## TITOLO V - SICUREZZA DEGLI EDIFICI.

### ART. 57 - Prescrizioni antincendio.

Gli edifici o parte di essi che, in relazione alla loro destinazione, sono da assoggettare a norma di legge a particolari garanzie contro il rischio di incendi, devono ottenere preventivo rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.) da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. In particolare devono osservarsi le seguenti disposizioni in materia:

- CMI n°. 91 del 14 Settembre 1961 (Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati in acciaio destinati ad uso civile);
- L. 6 Dicembre 1971 n.1093 ( Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile);
- CMI del 15 Ottobre 1975 (Condizioni di sicurezza contro i rischi di incendio e di panico per la realizzazione di scale a prova di fumo di tipo interno, in applicazione della legge n°.166 del 27/5/1975 e del D.M. 5/7/1975 del Ministero della Sanità);
- DMI del 20 Novembre 1981 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili);
- DMI del 16 Febbraio 1982 (Modificazioni del DM del 27/9/1965 concernente la determinazione delle attività' soggette alle visite di prevenzione incendi);
- D.P.R. del 29 Luglio 1982 relativo agli adempimenti di enti e privati ed alle procedure di prevenzione incendi;
- D.M. del 30 Novembre 1983 (termini, definizioni generali e

simboli grafici di prevenzione incendi);

-D.M. del 26 Giugno 1984 (classificazione dei materiali per la reazione al fuoco);

-Legge n°.818 del 7 Dicembre 1984 (Nulla osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli art.2 e 3 della legge n.66 del 4 Marzo 1982 e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco);

-D.M. del 8 Marzo 1985 (Direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi ai fini del rilascio del nulla osta provvisorio);

-D.M. del 25 Marzo 1985 (procedure e requisiti per la autorizzazione e l'iscrizione dei professionisti negli elenchi del Ministero dell'Interno);

-DMI del 1 Febbraio 1986 (Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili);

-DMI del 16 Maggio 1987 n.245;

-L. 5 marzo 1990 n°.46 e relativo regolamento di attuazione (G.U.n°.39 del 17 Febbraio 1992) in materia di sicurezza degli impianti.

Tutti gli elaborati di progetto prodotti dal richiedente devono essere firmati da professionista iscritto all'albo nei limiti di competenza di legge.

E' fatto divieto a tecnici diplomati di firmare progetti di massima o esecutivi inerenti impianti e sistemi per la prevenzione incendi e la loro Direzione dei Lavori anche sulla base di progetti redatti da tecnici laureati.

**ART.58 - Prescrizioni sulla sicurezza statica.**

Tutti gli edifici e le opere da realizzare a qualunque uso destinati, e con qualunque struttura portante prevista, devono garantire condizioni di sicurezza statica tale da salvaguardare la pubblica e privata incolumità'.

In particolare tutte le opere dovranno essere realizzate sulla base di un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato nei limiti delle rispettive competenze.

E' esclusa la realizzazione di opere basate sull'uso preminente del cemento armato o dell'acciaio su progetti redatti da tecnici diplomati e la loro Direzione dei Lavori anche se sulla base di progetti esecutivi redatti da tecnici laureati abilitati a norma di legge.

Le medesime disposizioni si applicano anche nel caso di interventi su edifici esistenti per opere di rafforzamento e di riparazioni che prevedano l'uso preminente dei suddetti materiali.

Tutti i progetti esecutivi dovranno essere redatti in base alla normativa vigente in materia ed in particolare:

-D.M.30 Ottobre 1912 (Norme e condizioni per l'accettazione dei legnami);

-l. 5 Novembre 1971 n°.1086 (Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica);

-D.M.LL.PP. 12 Febbraio 1982 (Aggiornamento delle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi);

- Circ.LL.PP. 24 Maggio 1982 n.22631 (Istruzioni relative ai carichi, sovraccarichi ed ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni);
- D.M. 27 Luglio 1985 (Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche);
- D.M. 20 Novembre 1987 (Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento);
- D.M. 11 Marzo 1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilita' dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione);
- D.M.LL.PP. 4 Maggio 1990 (Aggiornamento delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo dei ponti stradali);
- D.M.LL.PP. 14 Febbraio 1992 (Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche in G.U. n°.65 del 18 Marzo 1992).

**ART. 59 - Impianti di riscaldamento.**

Negli edifici a qualunque uso destinati, di nuova edificazione o esistenti, qualora sia prevista l'installazione di un gruppo termico e di un deposito di combustibile, a seconda del tipo e grado di pericolosità' dello stesso e della potenzialità' della caldaia, sono necessarie particolari modalità' esecutive prescritte dalle Leggi in materia, il cui accertamento e'

demandato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti.

Il progetto di impianti di riscaldamento deve essere eseguito sulla base della normativa vigente in materia ed in particolare:

-L.13 Luglio 1966 n.615 (Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico);

-D.M. 23 Novembre 1967;

-D.P.R. 22 Dicembre 1970 n.1391 (Regolamento per l'esecuzione della L.615, limitatamente al settore degli impianti termici);

-D.M. 11 Gennaio 1971;

-D.M. 1 Dicembre 1975 (Norme di sicurezza per impianti termici);

-D.P.R. 28 Giugno 1977 n.1052 (Regolamento di esecuzione alla L. 30 Aprile 1976 n°.373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici);

-L. 23 Dicembre 1981 n°.775 (Disposizioni per l'esercizio degli impianti di riscaldamento con rinvio alle norme del D.L.17 Marzo 1980 n.68 convertito nella L.16 Maggio 1980 n.178),

-L. 5 Marzo 1990 n°.46 (Norme in materia di sicurezza degli impianti);

-D.P.R. 6 Dicembre 1991 n.447 (Regolamento di attuazione della L. 5 Marzo 1990 n.46 in materia di sicurezza degli impianti);

-L. 30 Dicembre 1991 n°.428 (Istituzione di elenchi di professionisti abilitati all'effettuazione di servizi di omologazione e di verifiche periodiche, ai fini di sicurezza, di apparecchi, macchine, impianti ed attrezzature);

-L. 9 Gennaio 1991 n°10. (Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di

risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);

-D.M.I. "7 Settembre 1992 n°.449 (Regolamento recante norme sui dispositivi di sicurezza termici).

#### ART. 60 - Elementi in aggetto.

Tutti gli elementi in aggetto dal fabbricato, a qualunque uso destinato, sporgenti su area pubblica devono essere contenuti in una profondità non superiore ai 30 centimetri ed impostati ad una altezza non inferiore ai tre metri dal suolo, misurata dal livello del marciapiede all'intradosso della sporgenza.

La norma di cui sopra si riferisce in particolare alle fasce marcapiano, alle sporgenze di insegne pubblicitarie, ad elementi decorativi di arredo delle facciate quali fioriere e simili, alle strutture di fissaggio di tendaggi esterni ed alle parti sporgenti di balconi e terrazze.

Ove non esista marciapiede nel caso di sporgenze superiori ai 30 centimetri, si prescrive una altezza di imposta non inferiore ai metri quattro e cinquanta, misurata dal piano di calpestio della strada pubblica all'intradosso dell'aggetto.

Per quanto riguarda le sporgenze di vetrine, bacheche e simili, e' consentito lo sbordo sulla via pubblica per una profondità non superiore ai 20 centimetri dal muro di pertinenza.



**ART.61 - Serramenti.**

E' fatto divieto di aprire serramenti verso l'esterno su aree di pubblico passaggio.

Qualora esigenze costruttive impongano la realizzazione di serramenti verso la pubblica via, questi dovranno essere impostati ad un'altezza di almeno 2,50 metri dal marciapiede o in assenza di questo, per un'altezza di almeno quattro metri e cinquanta dalla sede veicolare.

Nel caso non sia possibile rispettare i limiti di cui sopra, gli infissi di locali al piano terreno, che si affacciano direttamente su fronte pubblico, devono essere del tipo scorrevole in orizzontale o in verticale.

## TITOLO VI - ESTETICA DEGLI EDIFICI.

### ART. 62 - Opere in zone di particolare interesse.

Nelle zone classificate "G" dal P.U.C. dovrà essere particolarmente curato l'armonioso inserimento degli edifici ed in generale di tutte le infrastrutture previste nel contesto ambientale circostante secondo le precise modalità che saranno stabilite dai relativi Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Le medesime disposizioni valgono per gli edifici e tutti gli interventi ricadenti in zona classificata "A" e anche se da attuare su porzioni di comparto, la soluzione finale dovrà essere presentata nella sua interezza in modo da definire il risultato finale nel complesso delle unità immobiliari su cui si dovrà intervenire.

### ART. 63 - Decoro degli edifici.

Tutti gli edifici sia pubblici che privati, dovranno essere progettati e realizzati secondo criteri di funzionalità e di compiutezza architettonica in particolare per quanto riguarda il decoro delle facciate e le soluzioni adottate per le opere con esse attinenti, quali infissi, parapetti, cornicioni, coperture ecc, sia per la scelta dei materiali che per la loro durata nel tempo.

In particolare, salvo eccezionali esigenze che dovranno essere motivate dal concessionario, le canalizzazioni riguardanti impianti di ogni natura, dovranno essere opportunamente incassate nelle murature.

Ogni proprietario ha l'obbligo inoltre di garantire il decoro e la manutenzione dell'edificio in relazione alla sua buona conservazione nel tempo in tutte le sue parti componenti.

Il Sindaco, sentito il parere della C.E., può intimare, ai proprietari che non ottemperino alle disposizioni del presente articolo, di eseguire i lavori necessari per il rispetto del decoro degli edifici, entro un termine non superiore ai novanta giorni, trascorsi i quali i lavori verranno eseguiti d'ufficio con il recupero delle spese da parte della Pubblica Amministrazione secondo le disposizioni vigenti in materia.

#### ART. 64 - Intonacatura e tinteggiatura degli edifici.

Tutte le costruzioni a qualunque uso destinate dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori e finiture intonate con l'ambiente circostante.

Fanno eccezione gli interventi da realizzare con elementi che possono essere lasciati tipo "faccia a vista", quali le pietre naturali o i mattoni da paramento, o altre particolari soluzioni che andranno definite all'atto della presentazione dei progetti.

#### ART. 65 - Pitture figurative sulle facciate.

E' consentita l'esecuzione di pitture figurative sulle facciate degli edifici a condizione che ben si armonizzino con l'insieme dell'intervento e con l'ambiente circostante, e se non richieste all'atto della concessione, da assoggettare ad apposita autorizzazione del Sindaco sentito il parere della C.E.

In questo caso la richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da chiare fotografie attestante lo stato dei luoghi su cui intervenire e da una precisa documentazione attestante le forme, le dimensioni e i colori da utilizzare.

#### **ART. 66 - Iscrizioni-insegna-stemmi e vetrine.**

L'installazione di insegne, iscrizioni, cartelli e segnali pubblicitari riferentesi a prodotti o qualità commerciali e/o professionali sono soggette a preventiva autorizzazione del Sindaco.

Le vetrine di edifici ad uso commerciale, direzionale e/o professionale devono essere progettate e realizzate in modo da garantire massime condizioni di sicurezza, decoro delle facciate ed in modo tale che le scritte o inserzioni varie occupino spazi prestabiliti.

Sono vietate le installazioni di messaggi ed insegne pubblicitarie di qualunque natura e tipo al di fuori degli spazi allo scopo appositamente fissati dal Comune.

#### **ART. 67 - Recinzioni.**

Le recinzioni a confine di proprietà private dovranno essere realizzate ed improntate alla massima semplicità evitando soluzioni in contrasto con l'edificio cui competono o utilizzando materiali e forme espressive avulse dal contesto locale.

Salvo eventuali particolari disposizioni contenute nei Piani Attuativi, le recinzioni possono essere a giorno o cieche di

altezza massima pari a 2,20 metri lineari dal piano di sistemazione.

Le parti in muratura dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori che si armonizzino col resto dell'edificio o in pietra naturale o in materiali a "vista".

Nelle recinzioni a giorno la parte sovrastante la muratura potrà essere realizzata con elementi metallici o in legno, con decori sobri e legati alla tradizione locale.

E' consentito l'utilizzo di elementi arborei ed essenze vegetali ornamentali, sempre nel rispetto dell'altezza massima sopra definita e che non creino intralcio o sbordino sui fronti pubblici o privati.

Qualora lo schema della recinzione non venga presentato unitamente al progetto dell'immobile cui si riferisce, la sua realizzazione è subordinata al rilascio di apposita autorizzazione del Sindaco.

I passi carrabili inseriti sulle recinzioni saranno soggetti ad apposita autorizzazione ed al pagamento della tassa per essi prevista dal Comune.

I cancelli a protezione del passo carrabile dovranno essere di altezza massima pari al resto della recinzione.

Qualora siano previsti sistemi motorizzati per il loro funzionamento, questi devono essere dotati di tutti gli accorgimenti per garantire la pubblica e privata incolumità.

## TITOLO VII - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

### ART. 68 - Definizione.

Sono considerate barriere architettoniche gli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria, temporanea o permanente, a muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici.

Sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici situati lungo i percorsi (gradini, dislivelli, scale ecc.), ovvero da esiguità di passaggi e da ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine ascensori, servizi igienici, porte ecc.).

Al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche è obbligatorio fare riferimento ai seguenti provvedimenti di Legge per gli edifici di nuova costruzione:

- L. 30 Marzo 1971 n°.118 (artt. 27 e 28);
- D.M. 18 Dicembre 1975;
- D.P.R. 27 Aprile 1978 n°.384 (artt.1 e 2);
- L. 9 Gennaio 1989 n°.13 (artt.1-12)
- L. 27 Febbraio 1989 n°.62;
- D.M. 14 Giugno 1989 n°.236 (artt.1-7, 10-12);
- Circ. 22 Giugno 1989 n°.1669/UL punti 1-4;
- L.R. 30 Agosto 1991 n°.32;
- L. 5 Febbraio 1992 n°.104.

Nel caso di edifici pubblici o ad uso pubblico, tali norme vanno applicate anche in caso di interventi di ristrutturazione.

**ART. 69 - Progettazione.**

Nei casi in cui le disposizioni di legge prevedono che sia garantita l'accessibilità e la visitabilità, il progetto dell'edificio deve riguardare anche tutte le opere necessarie.

Nel caso sia richiesta la sola adattabilità, essa deve essere dimostrata allegando al progetto dell'edificio una relazione con elaborati grafici che illustri come attraverso opere non complesse l'edificio possa essere trasformato in modo da perseguire l'abbattimento delle barriere architettoniche.

**PARTE QUARTA**  
**NORME TECNOLOGICHE**



## TITOLO I - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.

### ART. 70 - Impianti.

Le presenti disposizioni si riferiscono all'obbligo dell'osservanza di tutte le norme in materia per l'esecuzione e la realizzazione a regola d'arte di tutti gli impianti connessi con la funzionalità e la destinazione del fabbricato cui sono destinati ed in particolare riguardano:

1°-gli impianti di produzione, trasporto, distribuzione di energia elettrica sia interni che esterni ai fabbricati;

2°- gli impianti radiotelevisivi ed elettronici, le antenne e gli impianti di protezione antifulmine;

3°- gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione;

4°-gli impianti idrosanitari;

5°- gli impianti per l'utilizzazione ed il trasporto di gas allo stato liquido od aeriforme;

6°-gli impianti ascensore, montacarichi, scale mobili e simili;

7°-gli impianti di protezione antincendio.

Relativamente agli impianti di cui sopra vanno seguite le disposizioni contenute di cui alla L. 5 Marzo 1990 n°46 ed il relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 6 Dicembre 1991 n°447 e L.R. 25 Maggio 1989 n°17 e relativo regolamento di attuazione.

In particolare il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità sarà subordinato al deposito della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto ai sensi dell'Art.11 L. 5 Marzo 1990 n°46 e relativo Regolamento di Attuazio-

ne.

**ART. 71 - Requisiti termici ed igrometrici.**

Tutte le costruzioni devono essere realizzate in modo da garantire ottimali condizioni di temperatura interna ed evitando che sulle murature perimetrali si verificino fenomeni di condensa.

In particolare per gli immobili dotati di impianto di riscaldamento con fonti fisse, la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi massimi e dovranno essere rispettate tutte le disposizioni contenute nella L. 9 Gennaio 1991 n°10 (G.U. del 16/01/1991 n°13) "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

**ART. 72 - Requisiti acustici.**

Tutti gli edifici, fatte salve specifiche norme in funzione di particolari destinazioni, devono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti.

In particolare dovranno essere rispettati i limiti massimi di accettabilità delle emissioni sonore nell'ambiente esterno ed abitativo di cui al D.M. 1 Marzo 1991.

In particolare il "livello continuo equivalente di pressione sonora ponderato" deve essere contenuto nei limiti previsti dalla tabella n°1 allegata al D.M. 1 Marzo 1991 per le singole zone.

**ART. 73 - Requisiti sull'impermeabilità.**

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed all'attività produttiva devono essere preservate dall'umidità.

Tutte le murature degli edifici devono essere impermeabilizzate contro l'umidità ascendente.

Le coperture devono essere impermeabilizzate contro le precipitazioni atmosferiche garantendo anche in quelle piane una pendenza minima per consentire il pronto scarico delle acque piovane con bocchettoni collegati a gronde e pluviali.

Le impermeabilizzazioni devono essere realizzate secondo le tecniche moderne e con i materiali più idonei.

**ART. 74 - Requisiti sulla durevolezza.**

Tutti gli edifici, qualunque sia la loro destinazione, devono essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la durata nel tempo ed interventi di manutenzione di entità limitata.

In ogni caso è fatto obbligo ai proprietari intervenire sollecitamente nella parti dell'edificio che manifestino fenomeni di cedimento o di degrado.

## TITOLO II - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI.

### ART. 75 - Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie.

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzati di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di dieci metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non integrate con una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall' Ufficio U.S.L. territorialmente competente, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

In ogni caso dovrà essere previsto quanto prescritto dalla Legge n°.615/66 (provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico).

### ART. 76 - Acqua potabile.

Ogni edificio destinato alla presenza di persone, deve essere rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale all'uso ed al numero di persone previste.

L'acqua potabile deve essere prelevata dalla rete idrica o provvista privata-

mente attingendo da pozzi; in quest'ultimo caso l'acqua attinta deve essere dichiarata potabile dall'Ufficio dell'U.S.L. territorialmente competente.

Nel caso in cui siano previsti serbatoi di riserva idrica, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre un limite massimo di capacità.

E' vietato attingere direttamente dalla rete pubblica mediante pompe senza l'interposizione di un apposito serbatoio.

In ogni caso i pozzi, vasche, cisterne per acqua potabile devono corrispondere ai requisiti igienico-sanitari ed alle norme tecniche fissate dalle leggi vigenti in materia.

#### ART. 77 - Impianti igienici interni.

Le reti fognarie private interne agli edifici ed ai lotti, devono essere realizzate con materiali impermeabili, isolati dai muri, ben giuntati tra loro, di conveniente diametro ed opportuna pendenza.

Il collegamento alla rete pubblica deve avvenire tramite braga ed interposizione di un pozzetto sifonato di idonea capacità.

Dove non sia possibile il raccordo alla fognatura comunale è obbligatoria la raccolta dei liquami in fosse settiche di depurazione non perdenti, costruite con le modalità fissate dall'U.S.L. competente per territorio.

E' fatto obbligo il periodico svuotamento delle succitate fosse ed il recapito dei reflui nelle zone autorizzate.

E' vietato convogliare nella rete fognaria le acque provenienti dai pluviali delle coperture.

#### ART. 78 - Deflusso delle acque meteoriche.

I fabbricati confinanti con suolo pubblico devono essere dotati di canali di gronda e pluviali da raccordare mediante sifone ispezionabile alla linea pubblica, ove esistente, di smaltimento acque bianche.

Qualora la linea pubblica non esista è ammesso che i pluviali sbocchino direttamente sul piano stradale.

La parte terminale del pluviale, per un tratto di 2,00 metri, deve essere incassata nella muratura o realizzata con tubazione in lamiera od altro materiale di idonea consistenza.