

## **Premessa**

Aggiornamenti riportati nella presente versione:

- versione aggiornata con le modifiche dalla variante n.7;
- versione aggiornata con le modifiche dalla variante n.11;
- **versione aggiornata con le modifiche di cui alla D.C.C. n.34 del 29.10.2003 (adozione) e D.C.C. n.44 del 16.12.2003 (approvazione) di cui alla variante n.17 (in corsivo);**
- **aggiornati i termini “concessione edilizia” ed “autorizzazione” in base titolo II° del D.P.R. 380/2001 (in neretto);**
- **aggiornati i riferimenti alla Legge 9.01.91 n.10 (in neretto);**

## **TITOLO PRIMO - NORME GENERALI**

### **Art. 1 - Definizioni urbanistico-edilizie**

(stralciato)

### **Art. 2 - Oggetto del regolamento edilizio**

- 2.1 Il presente regolamento disciplina tutte le attività di costruzione e di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

### **Art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria**

3.1 (stralciato).

- 3.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti **a titolo abilitativo ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 380/2001**. Per essi il proprietario deve dare comunicazione scritta al Sindaco. Nel caso che i lavori stessi non abbiano inizio nei successivi 90 giorni, la comunicazione al Comune è da intendersi priva di effetto.

3.3 La comunicazione deve essere corredata dai documenti:

3.3.1 Descrizione analitica delle opere progettate;

3.3.2 Dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne abbia titolo, circa la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

3.4 E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite e sulla congruità della classificazione dichiarata.

### **Art. 4 - Interventi di manutenzione straordinaria**

4.1 (stralciato).

4.2 (stralciato).

4.3 (stralciato).

4.4 (stralciato).

4.5 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a **permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, in conformità del D.P.R. 380/2001**.

- 4.6 La domanda di **permesso di costruire o la denuncia di inizio attività** deve essere corredata dai seguenti documenti:
- 4.6.1 Planimetria generale in scala 1:2000, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
  - 4.6.2 Progetto in scala 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
  - 4.6.3 Documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne della costruzione;
  - 4.6.4 Dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.
- 4.7 E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al regolamento edilizio, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonché alla consistenza delle opere eseguite.

### **Art. 5 - Interventi di restauro**

- 5.1 (stralciato).
- 5.2 Gli interventi di restauro sono soggetti a **permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, in conformità del D.P.R. 380/2001.**
- 5.3 La domanda di **permesso di costruire o la denuncia di inizio attività** deve essere corredata dai seguenti documenti:
- 5.3.1 Una o più planimetrie generali in scala compresa fra 1:500 e 1:1000 intese a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano e territoriale;
  - 5.3.2 Esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventuali interni, sezioni (in scala 1:50) relativi a tutti i piani, anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi ecc.);
  - 5.3.3 Ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente e artisticamente significativo, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici (in scala 1:20);
  - 5.3.4 Documentazione fotografica a colori;
  - 5.3.5 Documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;
  - 5.3.6 Progetto di restauro con piante, alzati e sezioni (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore), corredati da ampia descrizione dei materiali da impiegare;
  - 5.3.7 Schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali;
  - 5.3.8 Ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
- 5.4 Qualora nel corso di interventi di restauro, gli edifici oggetto dei medesimi o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere data immediata comunicazione al Sindaco e quindi deve essere eseguito il ripristino, previo ottenimento di specifica autorizzazione, nell'attesa della quale i lavori in corso devono essere sospesi. Nessuna licenza d'uso potrà essere rilasciata per l'intera costruzione fino a quando non si sia ottemperato a quanto sopra.

## **Art. 6 - Interventi di ristrutturazione**

- 6.1 (stralciato).
- 6.2 (stralciato).
- 6.3 Gli interventi di ristrutturazione sono soggetti a **permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, in conformità del D.P.R. 380/2001.**
  
- 6.4 La domanda di **permesso di costruire o la denuncia di inizio attività** deve essere corredata dai seguenti documenti:
  - 6.4.1 Una o più planimetrie generali (in scala compresa fra 1:500 e 1:1000), intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze (naturali e non ) sul lotto di pertinenza;
  - 6.4.2 Rilievo dello stato di fatto dell'edificio da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni e sezioni (in scala 1:100) relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture, ai volumi tecnici e, nei limiti dell'intervento proposto, alle finiture;
  - 6.4.3 Documentazione fotografica a colori;
  - 6.4.4 Documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso dell'edificio preesistente;
  - 6.4.5 Progetto di ristrutturazione (piante, alzati, sezioni in scala 1:100) differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o, comunque, da impiegare e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani e accessori della costruzione;
  - 6.4.6 Schemi degli impianti tecnologici;
  - 6.4.7 Ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

## **Art. 7 - Interventi di nuova costruzione**

- 7.1 (stralciato).
- 7.2 Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a **permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, in conformità del D.P.R. 380/2001.**
  
- 7.3 La domanda di **permesso di costruire o la denuncia di inizio attività** deve essere corredata dai seguenti documenti:
  - 7.3.1 Estratto dalla tavola di P.R.G. e dalla tavola di P.P. o di lottizzazione, qualora esistano;
  - 7.3.2 Una o più planimetrie generali (in scala compresa tra 1:500 e 1:1000) intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con eventuali preesistenze (naturali e non) sul lotto di pertinenza;
  - 7.3.3 Planimetrie generali orientate in scala 1:2000 con le indicazioni delle opere di urbanizzazione primarie esistenti riscontrate presso gli uffici competenti;
  - 7.3.4 Planimetrie in scala 1:200 corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche, di P.R.G. e di Regolamento;
  - 7.3.5 Progetto quotato in scala 1:100 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche non abitabile, le coperture, i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni e l'indicazione specifica delle destinazioni d'uso di tutti i vani ed accessori previsti;
  - 7.3.6 Pianta del piano terreno di ogni costruzione riportante:

- a) l'ubicazione e la larghezza degli ingressi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  - b) le rampe carrabili e le distanze dalle stesse dal filo stradale;
  - c) il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
  - d) gli alberi, le aiuole, i chiusini, gli infissi esistenti sul marciapiede fronteggiante la costruzione;
- 7.3.7 Particolari costruttivi ed architettonici delle facciate delle costruzioni in scala 1:20 con le relative piante e sezioni;
  - 7.3.8 Schema in scala 1:100 degli impianti tecnologici con l'indicazione delle posizioni di prelievo e immissione nelle reti esistenti;
  - 7.3.9 Completa documentazione fotografica, eventualmente a colori, dei luoghi di intervento e loro adiacenze;
  - 7.3.10 Progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
  - 7.3.11 La documentazione prevista dalle vigenti norme per gli scarichi delle acque di rifiuto degli insediamenti produttivi;
  - 7.3.12 Ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti.

#### **Art. 8 - Interventi diversi o per opere minori**

- 8.1 (stralciato).
- 8.2 Gli interventi diversi o per opere minori sono soggetti a **permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, in conformità del D.P.R. 380/2001.**
- 8.3 La domanda **o la denuncia** per gli interventi diversi deve essere corredata dai seguenti documenti:
  - 8.3.1 Una o più planimetrie generali (in scala compresa fra 1:200 e 1:1000) intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto di pertinenza o comunque sullo spazio occupato;
  - 8.3.2 Progetto dell'opera (piante, alzati, sezioni, in scala opportuna e non inferiore a 1:100) con eventuali dettagli e la descrizione dei materiali da impiegare;
  - 8.3.3 Ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.
- 8.4 Tutte le opere elencate nel presente articolo non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino, né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione. L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purché il manufatto posto in opera sia asportabile.

#### **Art. 9 - Interventi relativi ad aree scoperte**

- 9.1 Sono definiti come relativi ad aree scoperte, gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.
- 9.2 (stralciato).
- 9.3 (stralciato).
- 9.4 (stralciato).
- 9.5 (stralciato).

#### **Art.10 - Interventi di demolizione**

- 10.1 (stralciato).
- 10.2 (stralciato).

- 10.3 (stralciato).
- 10.4 La domanda **o la denuncia** deve essere corredata da:
- 10.4.1 Una o più planimetrie generali (in scala compresa fra 1:500 e 1:1000) intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel proprio contesto urbano o territoriale nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, naturali e non, sul lotto interessato;
  - 10.4.2 Rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni (in scala 1:100) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
  - 10.4.3 Documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
  - 10.4.4 Relazione circa le modalità tecniche della demolizione;
  - 10.4.5 Indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di **titoli abilitativi ai sensi del D.P.R. 380/2001** per interventi sull'area risultante;
  - 10.4.6 Per la demolizione di fabbricati accessori di modesta volumetria, in sostituzione del rilievo di cui al punto 10.4.2 precedente, è sufficiente la presentazione di una esauriente documentazione fotografica.
- 10.5 Il rilascio della autorizzazione di demolizione è subordinato:
- 10.5.1 Alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - 10.5.2 All'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di dare corso alla demolizione;
  - 10.5.3 All'impegno di procedere alla chiusura degli sghebbi di fognatura che rimangono inutilizzati;
  - 10.5.4 All'impegno di sistemare e/o recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
  - 10.5.5 All'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.
- 10.6 In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma 10.5.4, l'Amministrazione comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.
- 10.7 L'autorizzazione di demolizione per gli immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.

#### **Art.11 - Interventi non ultimati**

- 11.1 Ove l'opera oggetto di **titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 380/2001** non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della parte non ultimata è classificato ai sensi dei precedenti art. 4, 5, 6, 7 come l'intervento originario.
- 11.2 Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato come intervento di ristrutturazione.

#### **Art.12 - Interventi per manufatti provvisori**

- 12.1 Gli interventi volti ad insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte ad esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque nei periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.
- 12.2 I manufatti di cui al presente articolo devono avere le dimensioni minime necessarie, essere

realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

- 12.3 Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.
- 12.4 L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
- 12.5 Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

### **Art.13 - Interventi urgenti**

- 13.1 Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per la incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventiva comunicazione e autorizzazione e **permesso**, ma sotto la responsabilità personale del proprietario o del conduttore anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo.
- 13.2 E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare entro quindici giorni dall'inizio di questi ultimi **la domanda di permesso o la denuncia di inizio lavori in conformità del D.P.R. 380/2001. (stralciato: comunicazione documentata di cui ai precedenti art. 3.3.2 e 4.6.4 se trattasi rispettivamente di ordinaria o straordinaria manutenzione o la richiesta di concessione edilizia negli altri casi.)**

### **Art.14 - Varianti in corso d'opera**

Le varianti che si rendessero necessarie nel corso della esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione o di opere soggette a **permesso di costruire**, possono essere attuate previo esperimento delle procedure inerenti al preventivo **titolo abilitativo. Per esse si richiama quanto stabilito dal D.P.R. 380/2001 e dalla normativa urbanistica regionale. (stralciato: Ove dette varianti non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non modifichino la sagoma, la superficie utile e la destinazione d'uso delle costruzioni previste nel progetto, le varianti stesse possono essere eseguite previa semplice comunicazione scritta e salva, ove occorra, la necessaria approvazione del progetto variato prima del rilascio della licenza di abitabilità o agibilità.)**

### **Art.15 - Interventi di variazione della destinazione d'uso**

- 15.1 (stralciato).
- 15.2 La domanda di variazione della destinazione d'uso è soggetta alle forme ed alle procedure previste dal regolamento, in quanto con esse compatibili.
- 15.3 La diversa destinazione d'uso è definita nell'ambito delle seguenti classi:
  - residenza;
  - industria;
  - artigianato;
  - agricoltura;
  - turismo;
  - commercio, attività direzionali.

#### **Art.16 - Commissione edilizia per la tutela ambientale e la programmazione urbanistica**

- 16.1 La Commissione Edilizia *per la tutela ambientale e la programmazione urbanistica* è l'organo di consulenza tecnica del Comune in materia edilizia e urbanistica.
- 16.2 Essa esprime parere su tutti gli interventi *edilizi assoggettabili alla tutela di cui al Titolo II° del D.Lgs 490/99, nonché delle proposte di variante al P.R.G. ed agli strumenti urbanistici attuativi.*
- 16.3 La Commissione *Edilizia per la tutela ambientale e la programmazione urbanistica* è costituita da due membri di diritto e da due esperti nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato al fine di garantire in ogni caso la rappresentanza della minoranza.
- 16.4 Sono membri di diritto: *il Sindaco o un Assessore delegato ed il Responsabile dell'Area Tecnica.*
- 16.5 *Gli esperti sono nominati, sulla base di curriculum e competenze documentate, tra i laureati in architettura, ingegneria, urbanistica, agraria, materie ambientali e artistico-monumentali o equipollenti.*
- 16.6 *La Commissione Edilizia Comunale, integrata con gli esperti di cui all'art.6 della L.R. 31.10.1994 n.63, si esprime obbligatoriamente per tutti gli interventi assoggettabili alla tutela di cui al Titolo II° del D.Lgs 490/99.*

#### **Art.17 - Commissione edilizia: organi e procedure**

*(abrogato dalla variante n.17)*

## TITOLO SECONDO - NORME DI PROCEDURA

### Art.18 - Immobili vincolati

Tutti gli interventi riguardanti immobili soggetti a tutela ai sensi delle vigenti leggi speciali, statali e regionali o compresi nel censimento eseguito dal Comune a norma delle disposizioni del vigente P.R.G. nonchè vincolati da leggi regionali sui parchi e sulle riserve naturali e dalle norme di tutela idrogeologica, aeroportuale, boschivo o altro, devono riportare il preventivo nulla-osta dell'Autorità amministrativa competente.

### Art.19 - Documentazione integrativa

- 19.1 Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ritenga che le istanze per gli 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, notificherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.
- 19.2 I termini per l'esame delle singole istanze riprendono a decorrere dalla presentazione all'Amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti.

### Art.20 - Il preprogetto

- 20.1 Coloro i quali intendono dare corso ad interventi, soggetti a **permesso di costruire** senza preventiva approvazione di strumenti di pianificazione esecutiva, possono presentare al Sindaco un preprogetto.
- 20.2 Il preprogetto deve contenere tutti gli elementi necessari per le fondamentali verifiche urbanistiche ed edilizie nonchè indicazioni circa:
- 20.2.1 Il tipo di intervento classificato ai sensi dei precedenti articoli 7, 8 e 9;
  - 20.2.2 Planovolumetrie di massima correlate al contesto urbano ed all'ambiente fisico in generale;
  - 20.2.3 Le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle costruzioni;
  - 20.2.4 Le soluzioni di accesso e di allacciamento alle infrastrutture viarie e tecnologiche;
  - 20.2.5 Eventuali proposte di convenzionamento urbanistico o edilizio ai sensi delle leggi vigenti.
- 20.3 Per gli insediamenti artigianali ed industriali deve essere allegata relazione informativa sull'attività da insediare.
- 20.4 Gli allegati grafici sono da redigere in scala adeguata alle esigenze di lettura dell'intervento proposto.
- 20.5 Il Sindaco, acquisiti anche il parere dell'Ufficiale **Igiene** e della Commissione Edilizia, **quando richiesto**, comunica all'interessato l'esito dell'esame eseguito ed il contenuto dei pareri raccolti. Detta comunicazione sarà considerata parte integrante dell'istruttoria relativa all'eventuale e successiva domanda di **permesso di costruire**, pur non costituendo titolo per il rilascio dello stesso; pareri difformi da quelli come sopra espressi dovranno essere congruamente motivati.



## **Art.21 - Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione**

- 21.1 La domanda volta ad ottenere il nulla-osta alla lottizzazione deve essere sottoscritta dai proprietari di tutte le aree comprese nell'ambito del piano di lottizzazione.
- 21.2 Il progetto del piano di lottizzazione deve essere corredato dai documenti e dagli elaborati prescritti dalla vigente legislazione e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.
- 21.3 A integrazione di tali documenti, la domanda di lottizzazione deve essere altresì corredata da:
- 21.3.1 Copia autentica degli eventuali atti costitutivi di servitù o di vincoli gravanti sulla proprietà e operanti agli effetti edificatori nonché copia autentica di eventuali atti costitutivi di diritti reali su fondo altrui dei quali sia prevista la utilizzazione;
  - 21.3.2 Rilievo topografico (nella stessa scala del progetto planovolumetrico) o aerofotogrammetrico quotato dell'area di intervento con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste.
- 21.4 Il progetto planovolumetrico deve indicare, oltre a quanto prescritto dalla legge:
- 21.4.1 Gli allacciamenti delle infrastrutture primarie agli impianti esistenti o previsti;
  - 21.4.2 Le dimensioni e le altezze delle costruzioni nonché le destinazioni d'uso previste in esse e in ogni loro parte;
  - 21.4.3 Le eventuali utilizzazioni in sottosuolo e la localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
  - 21.4.4 La sezione e i prospetti schematici, con eventuale plastico, in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione;
  - 21.4.5 Documentazione fotografica a colori dell'area oggetto della lottizzazione stessa e dell'ambiente circostante.
- 21.5 E' facoltà dell'Amministrazione comunale, qualora ne ravvisi la necessità ai fini della completa valutazione del progetto, di richiedere una più ampia documentazione.

## **Art.22 - Domanda di permesso di costruire e denuncia di inizio attività**

- 22.1 La domanda di **permesso di costruire o la denuncia di inizio attività** deve essere redatta su moduli a stampa forniti dallo **Sportello Unico per l'Edilizia Privata o assimilabili**, corredata dal progetto esecutivo costituito da tipi riducibili in formato UNI e dagli atti e dagli elaborati previsti per i singoli interventi.
- 22.2 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a chiedere **il titolo abilitativo**, dal progettista, **nel caso di permesso di costruire, ed, in aggiunta, dal direttore dei lavori e dall'assuntore dei lavori, nel caso di denuncia di inizio attività**.
- 22.3 Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori stessi, **nel caso di permesso di costruire, al momento della presentazione, nel caso di denuncia inizio attività**. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza del **titolo abilitativo** e dei relativi allegati; l'assuntore deve altresì indicare, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere, **qualora richiesto da disposizioni legislative**.
- 22.4 Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del tecnico responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Sindaco dal titolare del **titolo abilitativo** e dagli interessati. Ai subentranti incombono gli oneri di cui al precedente comma 22.3.

22.5 Ai sensi dell'art.8, comma 4 della legge 447/95, le domande per il rilascio di **permessi di costruire** relativi a nuovi impianti e infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili e infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico, ai fini del controllo a carico dei Comuni ai sensi dell'art.6, comma 1, lettera d) della legge 447/95, come disciplinato dalla legge regionale 21/99 e successivi provvedimenti.

### **Art.23 - Il rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività**

- 23.1 Il **Responsabile del Procedimento (stralciato: Sindaco)**, acquisiti i pareri dell'Ufficio **Igiene**, della Commissione Edilizia, **quando necessario**, assume la propria determinazione in merito alla domanda **o alla denuncia**, dandone comunicazione all'interessato nei modi previsti dalle vigenti norme di legge **o mediante silenzio assenso per decorrenza dei termini**.
- 23.2 Il **Responsabile del Procedimento (stralciato: Sindaco)**, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato da notificare al richiedente.
- 23.3 Il **Responsabile del Procedimento (stralciato: Sindaco)**, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia il **titolo abilitativo**, menzionandovi i pareri di cui al comma 23.1, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi di progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesto il **permesso o presentata la denuncia**. Fanno parte integrante del **titolo abilitativo** gli elaborati di progetto muniti di firma **del Responsabile del Procedimento (stralciato: di un componente della Commissione edilizia)**.
- 23.4 La voltura del **titolo abilitativo**, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

## TITOLO TERZO - NORME MORFOLOGICHE

### Art.24 - Conformazione delle costruzioni

- 24.1 L'altezza delle costruzioni è regolata, oltre che dalle prescrizioni di legge:  
24.1.1 Dalla disciplina di P.R.G. e dei relativi strumenti esecutivi;  
24.1.2 Dalle eventuali convenzioni e servitù, sia pubbliche che private;
- 24.2 (stralciato).
- 24.3 L'altezza delle nuove costruzioni in rapporto agli spazi interni, anche di diversa proprietà, deve essere tale da garantire le condizioni in cui agli art. 29.1 e 31.1.  
24.3.1 (stralciato).  
24.3.2 (stralciato).
- 24.4 (stralciato).
- 24.5 (stralciato).
- 24.6 E' ammessa la edificazione in fregio al confine con spazi privati nei casi di:  
24.6.1 (stralciato).  
24.6.2 (stralciato).  
24.6.3 (stralciato).  
24.6.4 (stralciato).  
24.6.5 (stralciato).  
24.6.6 Autorimesse private, limitatamente ad una altezza di m 3.00, per una estensione non superiore ad 1/3 della lunghezza complessiva del confine di proprietà con spazi privati di terzi e per uno sviluppo massimo in pianta di m 6 lungo il confine medesimo;  
24.6.7 Cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante ed ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni.
- 24.7 (stralciato).
- 24.8 (stralciato).
- 24.9 Nelle nuove costruzioni l'aggetto sul luogo pubblico di logge e balconi è vietato. E' consentito l'aggetto su suolo pubblico di gronde, pensiline, tende solari, insegne e simili. Nel caso di interventi di recupero edilizio o di nuove costruzioni ricadenti in zone di ristrutturazione urbanistica, può essere ammesso, sentito il parere della Commissione Edilizia, l'aggetto di balconi aperti per non più di 0,70 m. In ogni caso le sporgenze devono essere a un'altezza dal piano viabile tale da non ostacolare il traffico e determinare situazioni di pericolo.

Sono comunque fatte salve le previsioni delle planimetrie di piano e delle Norme Tecniche di Attuazione.

### Art.25 - Sistemazione delle aree

Sistemazione delle aree di pertinenza di costruzioni non destinate ad attività industriali o assoggettate a particolari discipline dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

- 25.1 Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzione a giorno o siepe "in vivo", tali da permettere la più ampia visibilità da e verso l'esterno. L'Amministrazione Comunale ha facoltà, sentito il parere della Commissione Edilizia, di

accogliere e richiedere, per esigenze ambientali, igieniche o di sicurezza, soluzioni alternative di recinzione.

#### **Art.26 - Accesso dei veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni**

- 26.1 L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna e esterna.
- 26.2 (stralciato).
- 26.3 E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordona del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
- 26.3.1 La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4.50 m e superiore a 6.50 m;
- 26.3.2 La distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m 10, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
- 26.3.3 La distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a m 2.00 e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore ad 1 m.
- 26.4 L'accesso agli spazi in sottosuolo destinati al ricovero dei veicoli deve essere assicurato tramite rampe antidrucciolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o percorsi dentati per il transito di pedoni o con carrelli.

## TITOLO QUARTO - NORME TECNOLOGICHE

### Art.27 - Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

- 27.1 Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare, almeno al livello di soglia, le esigenze dell'uomo e della collettività.
- 27.2 I requisiti normali sono i seguenti:
- termici e igrotermici;
  - illuminotecnici;
  - acustici;
  - relativi alla purezza dell'aria;
  - relativi ai servizi tecnologici;
  - relativi alla sicurezza;
  - relativi alla impermeabilità e secchezza;
  - relativi alla durabilità;
  - energetici ed ecologici;
- 27.3 Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova costruzione. Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti, per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere. Ove questi interventi interessino edifici o loro parti soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 5.
- 27.4 Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive dettate da leggi o da regolamenti.

### Art.28 - Requisiti termici e igrotermici

- 28.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali interne delle parti opache delle pareti adeguate alla destinazione d'uso.
- 28.2 La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20°C. Temperature maggiori possono essere previste:
- 28.2.1 Nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
  - 28.2.2 Nei locali destinati a piscine, saune e attività assimilabili;
  - 28.2.3 Nei locali degli edifici destinati ad attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.
- Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.
- 28.3 La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18°C.
- 28.4 Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazioni permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede, nelle medesime condizioni, neanche di condensazioni passeggera.

### **Art.29 - Requisiti illuminotecnici**

- 29.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
- 29.2 L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
- 29.2.1 I locali destinati a uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - 29.2.2 I locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - 29.2.3 I locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - 29.2.4 I locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
  - 29.2.5 I locali non destinati alla permanenza di persone;
  - 29.2.6 Gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.
- 29.3 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana".
- 29.4 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al bordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.  
La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti anche in deroga al secondo capoverso del 27.3.

### **Art.30 - Requisiti acustici**

- 30.1 Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi nell'ambiente siano compatibili con i parametri relativi alla classificazione acustica delle zone di pertinenza e limitrofe.
- 30.2 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera siano conformi a quanto stabilito dal D.P.C.M. del 5.12.1997, in attuazione della legge 447/95, secondo le definizioni, metodi di calcolo e misure dell'allegato A, le classificazioni della tabella A ed i requisiti della tabella B.
- 30.3 Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
- 30.4 (stralciato).
- 30.5 (stralciato).
- 30.6 (stralciato).
- 30.7 (stralciato).

### **Art.31 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria**

- 31.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

- 31.2 L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Devono fruire di areazione almeno attivata:
- 31.2.1 I locali di cui ai commi 29.2.1, 29.2.2, 29.2.3;
  - 31.2.2 I locali di cui al comma 29.2.4 esclusi gli antibagno degli edifici residenziali;
  - 31.2.3 I locali, anche non destinati alla permanenza di persone, che non possono fruire di adeguata aerazione naturale;
  - 31.2.4 Gli spazi di cottura.
- 31.3 I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di areazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.
- 31.4 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.
- 31.5 Gli edifici e i sistemi di areazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinanti espulsi, nonchè la diffusione nei medesimi degli inquinanti prodotti in altri locali.
- 31.6 L'altezza media dei locali non deve essere minore di m 2.70. La minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve essere comunque inferiore a 2.10 m. L'altezza media può essere ridotta:
- 31.6.1 a m 2.40 nei gabinetti, negli spogliatoi, negli antibagno, negli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

La conservazione delle minori altezze esistenti può essere autorizzata negli interventi sugli edifici esistenti anche in deroga al secondo capoverso del 27.3.

- 31.7 La minima distanza tra il pavimento finito dei locali e il soffitto finito dei soppalchi non deve essere minore di 2.10 m, almeno la medesima minima distanza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.
- 31.8 La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
- 31.9 La superficie utile degli alloggi non deve essere minore di  $15 + 13u$  mq, ove  $u$  è il numero di utenti virtuali.
- 31.10 La superficie utile dei locali degli alloggi, sotto specificati, non deve avere valori minori dei seguenti :
- 31.10.1 Locali di soggiorno
    - soggiorno 14 mq.
    - camere da letto per due persone 12 mq.
    - camere da letto per una persona 9 mq.
  - 31.10.2 Locali di servizio
    - cucine 7 mq.
    - gabinetti con più di due apparecchi e vasca 4 mq.
    - gabinetti con più di due apparecchi e piatto doccia 3 mq.

La conservazione delle minori superfici esistenti può essere autorizzata, per gli anzidetti locali di soggiorno e di servizio, negli interventi sugli alloggi esistenti anche in deroga al secondo

capoverso del 27.3.

- 31.11 Le parti apribili dei serramenti esterni dei singoli locali degli alloggi, ove questi fruiscono di areazione naturale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
- 31.12 I coefficienti di ricambio dei gabinetti ciechi degli alloggi devono avere valori di progetto non minori dei seguenti:
- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| - areazione continua    | 6 mc/h mc  |
| - areazione discontinua | 12 mc/h mc |
- 31.13 I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

### **Art.32 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

- 32.1 Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:
- 32.1.1 Eventuale areazione attivata;
  - 32.1.2 Riscaldamento;
  - 32.1.3 Distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - 32.1.4 Raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventuali liquidi;
  - 32.1.5 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;
  - 32.1.6 Protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
  - 32.1.7 Protezione dagli incendi.
- 32.2 Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:
- 32.2.1 Distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
  - 32.2.2 Distribuzione del gas di rete o del gas liquido (qualora esista);
  - 32.2.3 Espulsione dei gas combustibili.
- 32.3 Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la costituzione delle apparecchiature fondamentali.
- In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:
- 32.3.1 Gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
  - 32.3.2 I contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas (qualora esista).

### **Art.33 - Requisiti relativi alla fruibilità**

- 33.1 I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quanto tali da arrecare molestia o danno alle persone.
- 33.2 La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.



- 33.3 Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
- 33.4 Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
- 33.5 Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
- 33.6 Gli edifici aventi più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono avere per ogni unità immobiliare almeno una scala di accesso del tipo chiuso.
- 33.7 Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi e vibrazioni.
- 33.8 Gli alloggi progettati per uno o due utenti virtuali devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di due apparecchi e doccia, di un ripostiglio, anche del tipo a soppalco. Gli alloggi progettati per più di due utenti virtuali devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto con più di due apparecchi e vasca, aerato e illuminato direttamente dall'esterno, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
- 33.9 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.
- 33.10 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.
- 33.11 I locali di cui all'art. 29.2.1 devono essere dotati di parti trasparenti che consentano la comunicazione visiva diretta, ad altezza d'uomo, con l'esterno.
- 33.12 Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
- 33.13 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 e ad attività artigianali.

#### **Art.34 - Requisiti relativi alla sicurezza**

- 34.1 Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
- 34.2 I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- 34.3 I parapetti dei balconi e delle finestrate non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto incidentale. La loro altezza non deve essere minore di 1.10 m.
- 34.4 Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
- 34.5 L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali destinati a servizi igienici,

negli spogliatoi, negli antibagno.

- 34.6 Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in esse presenti e dei soccorritori.
- 34.7 Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso d'incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
- 34.8 I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
- 34.9 Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati esterni agli edifici devono poter fruire di illuminazione notturna, anche temporizzata.
- 34.10 Gli spazi destinati alla circolazione delle persone e gli spazi comuni, interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
- 34.11 L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco sentita la Commissione Edilizia.
- 34.12 I soppalchi destinati alla permanenza di persone devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
- 34.13 Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
- 34.14 Gli spazi privati destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 34.15 Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

#### **Art.35 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza**

- 35.1 Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte.
- 35.2 Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
- 35.3 Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

#### **Art.36 - Requisiti relativi alla durabilità**

- 36.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.

- 36.2 Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
- 36.3 Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggere.

#### **Art.37 - Requisiti energetici ed ecologici**

- 37.1 Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i limiti consentiti di consumo energetico nonché di emissione di sostanze inquinanti.
- 37.2 **Per il contenimento dei consumi energetici e per gli impianti di riscaldamento si richiama quanto previsto dalla Legge 9.01.91 n.10 e dai relativi Regolamenti di Attuazione. (stralciato: Il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione Cd non deve superare negli edifici di nuova costruzione comunque riscaldati, in funzione del loro coefficiente di forma F, i valori prescritti dalla L.373/78. I valori di Cd così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, ove la terza cifra decimale risulti minore o uguale a 5 e per eccesso, ove risulti maggiore di 5. I valori indicati non sono vincolanti per le parti degli edifici industriali e similari destinati alla produzione.)**
- 37.3 Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura; possono tuttavia, previa autorizzazione, essere disperse in superficie.  
I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriali devono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali: la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenute non deve eccedere quella consentita.

## TITOLO QUINTO - ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE

### Art.38 - Richiesta e consegna dei punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni

- 38.1 Prima di iniziare i lavori, il **titolare del permesso** è tenuto a richiedere al **Responsabile del Procedimento** la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione. Nell'esecuzione dell'opera il **titolare del permesso** deve attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro trenta giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
- 38.2 Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il **titolare del permesso** è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
- 38.3 Le operazioni di cui al punto 38.1 sono eseguite da personale messo a disposizione dal **titolare del permesso** e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Le operazioni di cui al punto 38.2 sono eseguite dal **titolare del permesso** o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale. Di dette operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
- 38.4 Per ogni nuova costruzione in confine con spazi pubblici il **titolare del permesso**, non appena i lavori abbiano raggiunto il livello stradale e prima di continuarli, deve darne avviso al **Responsabile del Procedimento** per gli opportuni controlli.
- 38.5 Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico, salva normale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

### Art.39 - Disciplina del cantiere di costruzione

- 39.1 Nei cantieri edili, dove siano in esecuzione gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile di almeno m 1.00x1.20 con l'indicazione degli estremi del **titolo abilitativo**, del titolare di esso, del nome dell'impresa assuntrice dei lavori e del direttore dei lavori. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.
- 39.2 Nei cantieri edili devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione, muniti del visto originale di approvazione o copia autentica dei medesimi.
- 39.3 E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori:  
39.3.1 Di osservare e di far osservare tutte le cautele per evitare il pericolo di danni a persone o cose nonché il rispetto delle disposizioni vigenti.
- 39.4 Il Sindaco, quando accerti l'inosservanza della normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro, ne riferisce agli organi competenti; in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, il Sindaco provvede a ordinare la sospensione dei lavori.

#### **Art.40 - Scavi**

- 40.1 La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.
- 40.2 Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in specie di quelli stradali; in caso di necessità deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

#### **Art.41 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici**

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico devono essere immediatamente posti a disposizione delle autorità competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco. I lavori per la parte interessata dai ritrovamenti devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art.42 - Recinzioni provvisorie**

- 42.1 Il titolare del **permesso di costruire o denuncia di inizio attività**, prima di dar corso ad interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali: la denuncia deve essere corredata dal nulla-osta degli enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.
- 42.2 In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e a evitare la formazione di ristagni d'acqua. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e hanno da rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angolari sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti per tutta la loro altezza con vernice bianca riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
- 42.3 Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 m. e risultare opache.
- 42.4 Il titolare del **permesso di costruire o denuncia di inizio attività**, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di aree pubbliche, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa e formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del **permesso di costruire o denuncia di inizio attività** ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.
- 42.5 L'Amministrazione Comunale ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

#### **Art.43 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori**

##### **(stralciato: o di sopraelevazione di costruzioni)**

- 43.1 In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della

sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

**Art.44 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico**

- 44.1 Ultimati i lavori le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. La riconsegna delle aree avverrà in contraddittorio fra le parti.
- 44.2 La definitiva sistemazione del suolo pubblico viene eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare del **permesso di costruire o denuncia di inizio attività**, in solido con l'assuntore dei lavori. Tali spese, previa liquidazione dell'ufficio tecnico comunale, devono essere rimborsate entro quindici giorni dall'invio di pagamento, in difetto si procede in via forzosa.

## TITOLO SESTO - AGIBILITA'

### Art.45 - Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie

- 45.1 Il titolare del **permesso di costruire o denuncia di inizio attività** deve segnalare l'inizio dei lavori e richiedere, ad intervento ultimato, le verifiche necessarie anche ai fini dell'eventuale rilascio del certificato di agibilità.
- 45.2 L'Amministrazione Comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al **permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività** ed ai relativi allegati.

### Art.46 - Certificato di agibilità

- 46.1 Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza certificato di agibilità. Detto certificato è altresì necessario per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi, **come specificato all'art. 24 del D.P.R. 380/2001. (stralciato:**, salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità del nuovo certificato.)
- 46.2 **Per il rilascio del certificato di agibilità si richiama l'art.25 del D.P.R. 380/2001. (stralciato:** Il certificato di abitabilità e di agibilità è rilasciato una volta compiute con esito positivo l'ispezione sanitaria, la verifica della conformità delle opere eseguite alla concessione edilizia, l'avvenuta corresponsione degli oneri di legge ed ogni altro ulteriore accertamento che l'Amministrazione ritenga necessario.)
- 46.3 **(stralciato:** La domanda di abitabilità e agibilità deve essere corredata dalla copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto, dalla dichiarazione da parte del direttore dei lavori della conformità delle opere eseguite al progetto e alle sue eventuali varianti, dal progetto esecutivo effettivamente attuato degli impianti tecnologici della costruzione, dai nulla osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e metalliche nonché di quelli prescritti da altre leggi o regolamenti.)
- 46.4 **(stralciato:** Il certificato di abitabilità e agibilità è rilasciato entro trenta giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra.)
- 46.5 **(stralciato:** Nel certificato di abitabilità e agibilità è indicata la destinazione delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione o alla concessione edilizia e loro eventuali e successive varianti.)
- 46.6 Il certificato di agibilità non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

### Art.47 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

- 47.1 I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni nelle condizioni di **agibilità** e di decoro prescritte dalle leggi e dai regolamenti comunali di edilizia e di igiene. Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale previo rilascio, se necessario, di **corrispondente titolo abilitativo all'intervento**

**edilizio.**

- 47.2 Il Sindaco può fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune per accertare le condizioni delle costruzioni. Ove il proprietario non provveda, l'Amministrazione Comunale può procedere in danno del proprietario stesso.



## TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI VARIE

### **Art.48 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi**

- 48.1 L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:
- 48.1.1 Le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
  - 48.1.2 I cartelli per segnalazioni stradali;
  - 48.1.3 Le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, tracciamenti, di idranti ecc.;
  - 48.1.4 Le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto;
  - 48.1.5 I cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
  - 48.1.6 I cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., telefoni, monopolio e simili;
  - 48.1.7 Gli orologi elettrici;
  - 48.1.8 I sostegni per i fili conduttori elettrici;
  - 48.1.9 Gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
  - 48.1.10 Le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
- 48.2 Le targhe indicatrici delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.
- 48.3 Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.
- 48.4 L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.
- 48.5 Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco ed all'Amministrazione interessata, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
- 48.6 La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti e privati installatori.
- 48.7 Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente, previo nulla-osta degli enti preposti.

### **Art.49 - Numero civico degli edifici**

- 49.1 L'Amministrazione Comunale assegna il numero civico ed i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.
- 49.2 Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.
- 49.3 Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta o del cancello pedonale di ingresso e

deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

#### **Art.50 - Chiusura di aree edificabili e cave**

- 50.1 Il Sindaco può, per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a m 2.50 e non superiore a m 3 ed aspetto decoroso.
- 50.2 Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
- 50.3 In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

#### **Art.51 - Ritrovamenti di interesse archeologico**

(stralciato, vedasi art.41)

#### **Art.52 - Emissioni sonore da attività temporanee**

Ai sensi dell'art.7, comma 7, della legge regionale 21/99, le emissioni sonore da attività temporanee sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- 52.1 Nei cantieri edili in zone di classe acustica II<sup>^</sup> e III<sup>^</sup>, i lavori con macchinari rumorosi, sono consentiti dalle ore 8.00 alle ore 19.00, con interruzione dalle ore 12.00 alle ore 13.30.
- 52.2 A deroga del comma 3 dell'art.7 citato, sono ammessi fuochi d'artificio e spettacoli pirotecnici, a cura di Ditte specializzate, in occasione di sagre, feste e ricorrenze paesane, previa autorizzazione comunale, con definizione della fascia oraria ammessa, al soggetto promotore, nel caso sia diverso dall'Amministrazione comunale.
- 52.3 Non è richiesta specifica autorizzazione per manifestazioni musicali, sportive, ricreative, canore o simili, promosse direttamente dall'Amministrazione comunale; il programma della manifestazione, opportunamente pubblicizzato, costituisce deroga agli orari stabiliti dall'art.7 della legge regionale 21/99.

# Indice

Premessa .....	1
<b>TITOLO PRIMO - NORME GENERALI .....</b>	<b>1</b>
Art. 1 - Definizioni urbanistico-edilizie .....	1
Art. 2 - Oggetto del regolamento edilizio .....	1
Art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria .....	1
Art. 4 - Interventi di manutenzione straordinaria .....	1
Art. 5 - Interventi di restauro .....	2
Art. 6 - Interventi di ristrutturazione .....	3
Art. 7 - Interventi di nuova costruzione .....	3
Art. 8 - Interventi diversi o per opere minori .....	4
Art. 9 - Interventi relativi ad aree scoperte .....	4
Art.10 - Interventi di demolizione .....	4
Art.11 - Interventi non ultimati .....	5
Art.12 - Interventi per manufatti provvisori .....	5
Art.13 - Interventi urgenti .....	6
Art.14 - Varianti in corso d'opera .....	6
Art.15 - Interventi di variazione della destinazione d'uso .....	6
Art.16 - Commissione edilizia per la tutela ambientale e la programmazione urbanistica .....	7
Art.17 - Commissione edilizia: organi e procedure .....	7
<b>TITOLO SECONDO - NORME DI PROCEDURA .....</b>	<b>8</b>
Art.18 - Immobili vincolati .....	8
Art.19 - Documentazione integrativa .....	8
Art.20 - Il preprogetto .....	8
Art.21 - Domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione .....	9
Art.22 - Domanda di permesso di costruire e denuncia di inizio attività .....	9
Art.23 - Il rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività .....	10
<b>TITOLO TERZO - NORME MORFOLOGICHE .....</b>	<b>11</b>
Art.24 - Conformazione delle costruzioni .....	11
Art.25 - Sistemazione delle aree .....	11
Art.26 - Accesso dei veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni .....	12
<b>TITOLO QUARTO - NORME TECNOLOGICHE .....</b>	<b>13</b>
Art.27 - Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche .....	13
Art.28 - Requisiti termici e igrotermici .....	13
Art.29 - Requisiti illuminotecnici .....	14
Art.30 - Requisiti acustici .....	14
Art.31 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria .....	14
Art.32 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici .....	16
Art.33 - Requisiti relativi alla fruibilità .....	16
Art.34 - Requisiti relativi alla sicurezza .....	17
Art.35 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza .....	18
Art.36 - Requisiti relativi alla durabilità .....	18
Art.37 - Requisiti energetici ed ecologici .....	19
<b>TITOLO QUINTO - ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE .....</b>	<b>20</b>
Art.38 - Richiesta e consegna dei punti fissi: verifica del perimetro delle costruzioni .....	20
Art.39 - Disciplina del cantiere di costruzione .....	20

Art.40 - Scavi .....	21
Art.41 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici, storici ed artistici .....	21
Art.42 - Recinzioni provvisorie .....	21
Art.43 - Obblighi da osservare in caso di interruzione dei lavori .....	21
Art.44 - Tutela dei manufatti attinenti i servizi pubblici: ripristino di suolo pubblico .....	22
<b>TITOLO SESTO - AGIBILITA' .....</b>	<b>23</b>
Art.45 - Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie .....	23
Art.46 - Certificato di agibilità .....	23
Art.47 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....	23
<b>TITOLO SETTIMO - DISPOSIZIONI VARIE .....</b>	<b>25</b>
Art.48 - Apposizione di indicatori ed altri apparecchi .....	25
Art.49 - Numero civico degli edifici .....	25
Art.50 - Chiusura di aree edificabili e cave .....	26
Art.51 - Ritrovamenti di interesse archeologico .....	26
Art.52 - Emissioni sonore da attività temporanee .....	26