

# PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE COMUNE DI PELUGO

PROVINCIA DI TRENTO – COMPRESORIO DELLE GIUDICARIE



---

## REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA  
CONTRODEDUZIONI

---

PARERE DELLA C.U.P.

---

APPROVAZIONE DELLA GIUNTA  
PROVINCIALE

---

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.

---

ENTRATA IN VIGORE

---

SINDACO      Silvano Campidelli

SEGRETARIO      Gianni Gadler

---

U.T.C.      geom. Elisabetta Molinari

---

PROGETTO:      Dott. Arch. Massimo Deutsch

Prof. Arch. Nicola Voceri  
Dott. Arch. Elena Pivato

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO  
**dott.arch. MASSIMO DEUTSCH**  
INSCRIZIONE ALBO N° 363

COMMITTENTE:      Comune di Pelugo

data: agosto 2007

---

Arch. Massimo Deutsch – Piazza Silvio Pellico, 5 – 38100 TRENTO  
Tel. 0461/980201 – Fax. 0461/233747 Email: deutsch@deutschm.com

# **INDICE**

## **TITOLO I**

### **NORME GENERALI**

#### **CAPO I**

##### **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

Art. 1.	Oggetto del Regolamento	pag.	6
Art. 2.	Entrata in vigore del presente Regolamento	pag.	6
Art. 3.	Deroghe	pag.	6
Art. 4.	Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag.	6
Art. 5.	Obbligo di conformità alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e al Regolamento Edilizio	pag.	7

#### **CAPO II**

##### **AUTORIZZAZIONI**

Art. 6.	Opere soggette a concessione	pag.	8
Art. 7.	Domande di concessione e allegati a corredo della domanda	pag.	8
Art. 8.	Concessione : rilascio, inizio attività, durata ed effetti, varianti in corso d'opera	pag.	10
Art. 8 bis.	Domanda di autorizzazione edilizia. Denuncia di inizio attività	pag.	11

## **CAPO III**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

Art. 9. Commissione edilizia Comunale pag. 12

Art. 10. Funzionamento della Commissione Edilizia pag. 12

## **CAPO IV**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

Art. 11. Svolgimento dei lavori pag. 14

## **CAPO V**

### **LOTTIZZAZIONI E PIANI ATTUATIVI**

Art. 12. Lottizzazione di aree a scopo edificatorio pag. 15

Art. 13. Domanda di lottizzazione e documenti a corredo pag. 15

Art. 14. Cauzione pag. 16

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA URBANISTICA**

## **CAPO I**

### **ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

Art. 15. Definizione e metodi di misurazione degli elementi  
geometrici pag. 17

Art. 16. Volumi tecnici ed attrezzature tecnologiche pag. 18

Art. 17. Asservimento delle aree alle costruzioni pag. 19

## **TITOLO III PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICHE, ANTINCENDIO E DIVERSE**

### **CAPO I**

#### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

Art. 18.	Inserimento ambientale degli edifici	pag.	20
Art. 19.	Aspetto esterno delle costruzioni e delle coperture	pag.	20
Art. 20.	Decoro degli spazi	pag.	20
Art. 21.	Sporgenza delle facciate	pag.	21
Art. 22.	Recinzioni delle aree private	pag.	21
Art. 23.	Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e numeri civici	pag.	21
Art. 24.	Prescrizioni edilizie particolari	pag.	22
Art. 25.	Igiene del suolo e del sottosuolo - opere interrato	pag.	22
Art. 26.	Camere d'aria, isolamenti e vespai	pag.	22
Art. 27.	Isolamento termico ed acustico - impianti di riscaldamento	pag.	23

### **CAPO II**

#### **FOGNATURE - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO - IMMONDIZIE**

Art. 28.	Disciplina degli scarichi - ambito di applicazione delle disposizioni	pag.	24
Art. 29.	Scarico di acque nere	pag.	24
Art. 30.	Acque bianche nei centri abitati	pag.	24
Art. 31.	Approvvigionamento idrico	pag.	24
Art. 32.	Immondizie	pag.	25

### **CAPO III**

#### **REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

Art. 33.	Dimensioni minime dei locali abitabili e delle aperture	pag.	26
Art. 34.	Caratteristiche dei locali di abitazione	pag.	26
Art. 35.	Locali per i servizi igienici	pag.	27
Art. 36.	Cantinati e seminterrati	pag.	27
Art. 37.	Collegamenti verticali	pag.	27

Art. 38. Locali con destinazione speciale (industrie, commerci, servizi, ecc.)	pag.	28
--	------	----

## **CAPO IV**

### **COSTRUZIONI A SPECIALE DESTINAZIONE**

Art. 39. Impianti a servizio dell'agricoltura	pag.	29
---	------	----

## **TITOLO IV**

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

#### **CAPO I**

##### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

Art. 40. Stabilità delle costruzioni	pag.	30
Art. 41. Manutenzione e conservazione degli edifici	pag.	30
Art. 42. Edifici pericolanti	pag.	30
Art. 43. Barriere architettoniche	pag.	30

#### **CAPO II**

##### **PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO**

Art. 44. Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili	pag.	31
Art. 45. Preventivo nulla osta dei vigili del fuoco	pag.	31
Art. 46. Particolari prevenzioni cautelative	pag.	31
Art. 47. Uso di gas in contenitori	pag.	31
Art. 48. Collaudo di competenza dei vigili del fuoco	pag.	32

#### **CAPO III**

##### **CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 49. Formazione dei cantieri, occupazione del suolo pubblico, steccati	pag.	33
Art. 50. Scavi e demolizioni	pag.	34
Art. 51. Ingombri	pag.	34
Art. 52. Rinvenimenti e scoperte	pag.	34

## **TITOLO V**

### **DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA E DEL COLORE**

#### **CAPO I**

Art. 53. Intonaci di facciata

pag 35

# **TITOLO I**

## **NORME GENERALI**

### **CAPO I**

#### **NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

##### **Art. 1 Oggetto del Regolamento**

- 1.1 Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione dell'attività stessa in relazione agli strumenti urbanistici vigenti, alle leggi provinciali e nazionali in materia.

##### **Art. 2 Entrata in vigore del presente Regolamento**

- 2.1 Il presente Regolamento entrerà in vigore il 15° giorno dalla data di approvazione della Giunta Provinciale e dopo la prescritta pubblicazione all'Albo pretorio del Comune.
- 2.2 Da tale data restano abrogate tutte le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse non compatibili.

##### **Art. 3 Deroche**

- 3.1 Previa deliberazione del Consiglio Comunale su parere della Commissione Edilizia Comunale e subordinatamente al nulla osta della Giunta Provinciale, può essere autorizzata la deroga alle norme del presente regolamento limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico<sup>1</sup> come individuate dalle deliberazioni della Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 104 della L.P. 22/91.

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

4. 1 L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i titolari della licenza, i progettisti, i direttori ed assuntori dei lavori.
4. 2 I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi o associazioni professionali.
4. 3 Il Sindaco, ai sensi dell'art 485 del c.p., dovrà deferire ai rispettivi ordini o collegi professionali, coloro che, sia nella veste di progettisti, sia in quella di direttori dei lavori o collaudatori, dichiarino dati non conformi alla realtà o operino in difformità alle norme vigenti e/o al progetto approvato.

---

<sup>1</sup> La deroga può essere autorizzata nel rispetto delle indicazioni e dei requisiti riportati nel testo coordinato delle disposizioni concernenti l'individuazione delle categorie di edifici di opere qualificanti di interesse pubblico ai fini dell'esercizio del potere di deroga di cui all'art. 104 della L.P. 05/09/1991, n. 22 e Deliberazione della Giunta provinciale n. 12469 dd. 21/09/1992 come modificata con delibera n. 10521 dd. 25/11/1994, n. 10524 dd. 22/09/1995 e n. 4027 dd. 04/04/1996.

- 4.4 Le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere devono essere tempestivamente notificate all'Amministrazione Comunale.

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

- 5.1 L'edificazione può essere consentita soltanto se il progetto esibito è conforme alle prescrizioni urbanistiche in vigore all'atto del rilascio della concessione edilizia o della autorizzazione.
- 5.2 Per le opere pubbliche di competenza dello Stato, della provincia e della Regione, la Provincia accerta su richiesta dell'Amministrazione, che le suddette opere pubbliche non siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti di pianificazione in vigore e del Regolamento Edilizio.
- 5.3 Le opere pubbliche dei comuni, sono deliberate dagli organi competenti in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione e al Regolamento Edilizio in vigore.

## CAPO II

### AUTORIZZAZIONI

#### **Art. 6 Opere soggette a concessione ad autorizzazione e a denuncia d'inizio attività**

6.1 Sono soggette a Concessione Edilizia ad Autorizzazione o D.I.A. tutte le opere previste dalla L.P. 22/91 e ss.mm.

#### **Art. 7 Domande di concessione e allegati a corredo della domanda**

- 7.1 La domanda di concessione, compilata su carta legale o resa legale, deve essere diretta all'organo preposto per il rilascio del provvedimento richiesto e deve contenere l'indicazione della natura dei lavori che si vogliono eseguire, il nominativo del richiedente, la titolarità dell'area oggetto di intervento e il nominativo del progettista.
- 7.2 Le domande e l'allegato progetto devono essere consegnati prima della data fissata per la riunione della Commissione Edilizia in tempo utile a consentire una congrua istruttoria della domanda stessa.
- 7.3 Alle domande dovranno essere allegati in duplice copia tutti i documenti di progetto (piegati secondo il formato cm 21 x 29,7 - UNI A4), firmati da un professionista debitamente abilitato e dal proprietario, da uno dei soggetti abilitati previsti dall'art. 88 comma 1 della L.P. 22/91 il quale dovrà fornire copia del provvedimento o di altro titolo legittimante. In alternativa di tali atti è ammessa l'autocertificazione secondo le norme vigenti.
- 7.4 Il titolare della concessione, prima dell'inizio dei lavori, deve comunicare al comune il nominativo del costruttore e dell'eventuale direttore dei lavori (secondo quanto dispone il seguente art. 19) con dichiarazione sottoscritta dagli stessi.
- 7.5 Tale documentazione dovrà comprendere fra l'altro, tutte le volte che la natura dell'opera lo comporti :
- a) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, copia stralcio del Piano Regolatore Generale o del Piano Urbanistico Provinciale, con evidenziata l'area interessata ;
  - b) planimetria dello stato di fatto a scala di mappa con l'indicazione delle proprietà confinanti, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati ad alto fusto esistenti sul lotto ed ogni altro eventuale particolare di rilievo ;
  - c) planimetria quotata dello stato di progetto, in rapporto non inferiore a 1 :500, con l'ubicazione delle opere, con i dati relativi alla superficie fondiaria interessata, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione, il tutto comparato con i dati risultanti dagli strumenti urbanistici o dalle leggi vigenti ;
  - d) planimetria della sistemazione degli arredi dell'area circostante, con speciale riferimento a ingressi carrai, schema tipo di recinzione, alberature e muri di sostegno, pavimentazioni ;
  - e) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro, in scala 1 :100 o 1 :50, quotate e orientate, recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali e l'orientamento, la superficie del pavimento, la superficie finestrata per i locali abitabili, le misure delle aperture sia interne che esterne ;
  - f) sezioni longitudinali e trasversali in scala 1 :100 o 1 :50, alla quota di campagna, messe in relazione alla larghezza delle strade e degli altri spazi, con evidenziato altresì il profilo altimetrico dell'andamento del terreno esistente e di progetto, l'altezza dei locali e l'altezza massima ;
  - g) disegni, in scala 1 :100 o 1 :50, di tutti i prospetti dell'opera, completi di riferimenti agli edifici circostanti. Nei prospetti deve essere rappresentato anche il profilo altimetrico dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono riportare in ogni caso l'indicazione dei materiali impiegati e del loro colore, delle zoccolature, dei parapetti, delle coperture, dei pluviali e dei volumi tecnici ;
  - h) sezione trasversale parziale in scala non inferiore a 1 :20 limitatamente alla facciata più significativa, con indicazione di tutti i materiali impiegati, il loro trattamento e colore ;
  - i) schema collegamenti alla rete principale, per impianti idrici, acque bianche e nere ;

- j) nel caso di lavori in edifici esistenti, dovranno essere evidenziate sugli elaborati di progetto in giallo le demolizioni e in rosso le ricostruzioni o le nuove strutture ;
  - k) relazione tecnica con indicati i dati urbanistici relativi all'opera (superficie fondiaria interessata, superficie coperta, volume, altezza del fabbricato, area destinata a parcheggio e gli altri indici di fabbricazione), calcolati per esteso, il tutto comparato con i parametri fissati dagli strumenti urbanistici e/o dalle leggi vigenti ;
  - l) eventuale ulteriore documentazione tecnico-progettuale (particolari costruttivi, plastici, fotomontaggi, ecc.) necessaria ed idonea ad illustrare esaurientemente l'opera progettata ;
  - m) calcolo grafico e analitico della cubatura dell'edificio dentro e fuori terra, nuovo o di ampliamento, il quale può essere compreso negli elaborati grafici di progetto ;
  - n) dichiarazione del progettista secondo quanto previsto dall'art. 1 della L. 09/01/1989 n. 13, su appositi modelli predisposti dal Comune ;
  - o) fotografie di idoneo formato riprese da diversi punti di vista e comprendenti eventuali manufatti confinanti o prossimi;
  - p) studio geologico specifico secondo quanto prescritto dalle norme del relativo Piano ;
  - q) ogni altra documentazione richiesta da leggi o regolamenti in vigore ;
  - r) per gli interventi su edifici di carattere tradizionale (compresi nel centro storico e/o evidenziati con apposito retino sulla planimetria in scala 1: 2000) ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le modifiche alla volumetria esistente o allo stato di fatto, deve essere presentato, a completamento della documentazione di cui ai punti precedenti, un rilievo quotato dello stato di fatto e una relazione scritta con allegata documentazione fotografica. La documentazione di cui sopra deve indicare:
    - l'impianto strutturale, delle murature portanti e dei solai ;
    - l'impianto distributivo (destinazione d'uso dei locali e degli spazi scoperti), con l'indicazione della destinazione d'uso attuale e se possibile di quella originaria ;
    - i materiali costituenti l'edificio ;
    - le finiture (serramenti interni ed esterni, pavimenti, intonaci, ecc.)
    - gli impianti tecnici ed igienici ;
    - gli accessi;
  - s) per le modifiche interne non regolamentate dall'art. 85 della LP 22/91 si richiedono:
    - piante e sezioni delle parti interessate all'intervento con le indicazioni delle modifiche;
    - le demolizioni e le nuove opere o ricostruzioni evidenziate rispettivamente in colore giallo e in colore rosso ;
    - ogni elaborato di progetto deve essere firmato dal progettista secondo la seguente dicitura: "Il progettista assume la responsabilità dell'esattezza e rispondenza degli elaborati allo stato di fatto alla data del progetto".
- 7.6 Dai documenti di progetto dovranno in ogni caso risultare l'ubicazione del deposito dei rifiuti solidi urbani, del deposito dei combustibili e della centrale termica o di condizionamento, con l'indicazione della relativa potenza al focolaio e in Kw/h. Qualora la potenza dell'impianto termico sia maggiore di 30.000 kcal/h è obbligatorio allegare la denuncia dell'impianto stesso. Qualora venga posata la cisterna del gasolio, è obbligatorio allegare la relativa denuncia.
- 7.7 Per tutti gli aspetti relativi agli impianti tecnologici non specificatamente indicati in progetto, il richiedente dovrà presentare una dichiarazione con cui si assume ogni responsabilità in ordine al rispetto delle norme igienico-edilizie.
- 7.8 I progetti presentati da Enti pubblici possono essere sottoscritti soltanto dal progettista.
- 7.9 Contemporaneamente alla denuncia di inizio lavori (per nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, ecc.) è fatto obbligo di presentare :
- in duplice copia tutta la documentazione relativa ad un nuovo impianto termico di riscaldamento o modifica di quello esistente a norma della L. n.10 del 09/01/91, del Regolamento D.P.R. del 26/08/93 n. 412 ;
  - in duplice copia la documentazione attestante la rispondenza dell'edificio, in materia di isolamento termico, a norma della L. n. 10 del 09/01/91 del Regolamento D.P.R. del 26/08/93 n. 412.

## **Art. 8 Concessione : rilascio, inizio attività, durata ed effetti, varianti in corso d'opera**

8.1 Il rilascio della concessione edilizia avviene nel rispetto delle procedure fissate dall'art. 89 della L.P. 22/91 e ss. mm. ed integrazioni. In ogni caso:

- a) il rilascio della concessione può essere condizionato dall'osservanza di determinate modalità o dall'introduzione di modifiche al progetto presentato o da un ordine particolare di esecuzione dei lavori. Assieme alla concessione sarà consegnata al richiedente una copia del progetto debitamente vistato dall'autorità comunale, copia che dovrà essere tenuta a disposizione nel luogo dei lavori;
- b) chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto, presentando idonea istanza motivata;
- c) nell'ipotesi in cui entro il termine di sei mesi dall'accoglimento dell'istanza presentata, il richiedente non provveda al ritiro dell'autorizzazione o concessione edilizia emessa, il procedimento amministrativo verrà archiviato e il rilascio del provvedimento sarà soggetto alla presentazione di una nuova istanza.

8.2 Inizio attività.

Prima di procedere all'avvio dei lavori e all'apertura del cantiere, il titolare della concessione deve comunicare al Comune la data di inizio dell'attività edilizia.

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

8.3 Durata.

- a) La concessione deve essere attivata entro 12 mesi dalla data del rilascio. I lavori devono essere ultimati entro 3 anni dalla data di inizio. E' ammessa la proroga del termine previsto per l'inizio o l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato del Sindaco e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare l'inizio o l'esecuzione dei lavori.
- b) Le opere non iniziate e rispettivamente non terminate entro questi termini non potranno essere intraprese e proseguite se non previo rilascio di nuova concessione. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione specificando i lavori ancora da eseguire.
- c) I lavori si intendono ultimati quando la struttura e le caratteristiche formali dell'opera sono individuabili in modo univoco. I lavori eventualmente necessari per rendere l'opera abitabile o agibile sono soggetti all'autorizzazione di cui all'art. 6 della L.P. 22/1991 e sm., salvo si tratti di sole opere di cui all'art. 13. (opere interne).

8.4 Effetti

- a) La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. La voltura della concessione deve essere richiesta al Sindaco, fatti salvi gli eventuali conguagli dovuti dal soggetto destinatario della voltura ai sensi del regolamento per l'applicazione del contributo di concessione.
- b) Il provvedimento concessorio lascia sempre impregiudicati i diritti di terzi estranei alla concessione stessa.

8.5 Varianti in corso d'opera

- a.) Sono soggette ad autorizzazione le variazioni di lieve entità apportate in corso d'opera al progetto assentito, purchè siano conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino nel caso di edifici, variazioni in altezza o di superficie utile eccedenti il 5% delle rispettive misure di progetto nonché modificazioni tali da alterare l'armonia dei prospetti e la tipologia complessiva dell'intervento, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime. La variazione di superficie utile dei poggioli è calcolata in relazione alla superficie degli stessi.
- b.) Sono soggette a concessione le variazioni al progetto assentito, purchè siano conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigenti, che comportino nel caso di singoli edifici, aumenti in altezza o di superficie utile superiori al 5% delle rispettive misure di progetto.
- c.) Costituiscono varianti in corso d'opera ai sensi del comma a) anche le variazioni al progetto riguardanti le sistemazioni esterne dell'area di pertinenza delle opere.

La richiesta di variante alla concessione edilizia deve essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. Qualora la richiesta non venga effettuata nei termini previsti si applicano le disposizioni di cui all'art. 128 della L.P. 22/91.

## **Art. 8 bis Domande di Autorizzazione edilizia Denuncia di inizio attività**

- 1.1 Sono soggetti ad autorizzazione tutti gli interventi stabiliti dall'art. 83 della L.P. 22/91.
- 1.2 Possono richiedere l'autorizzazione i proprietari dell'immobile nonché coloro che dimostrino di avere un titolo valido risultante da atto pubblico o da scrittura privata autentica, da provvedimento dei poteri pubblici ovvero da successione ereditaria.
- 1.3 La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata dalla prescritta documentazione tecnica in adeguato numero di copie.
- 1.4 L'autorizzazione edilizia è subordinata all'avvenuto rilascio delle autorizzazioni, visti, pareri e nulla osta previsti: dal comma 4 dell'art. 88 della L.P. 22/91
- 1.5 La pronuncia del Sindaco sulla domanda di autorizzazione deve essere comunicata al richiedente non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti per iscritto dall'amministrazione comunale ad integrazione dei progetti.
- 1.6 L'istanza si intende accolta quando entro il termine previsto al comma 1.5 non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negata l'autorizzazione.
- 1.7 L'autorizzazione non può avere durata superiore ai tre anni; qualora entro tale termine gli interventi non siano stati ultimati, deve essere richiesta una nuova autorizzazione.
- 1.8 Sono soggetti a denuncia di inizio attività tutti gli interventi di cui agli art. 84 della L.P. 22/91.
- 1.9 Possono presentare denuncia di inizio attività i proprietari dell'immobile, nonché coloro che dimostrino di avere un valido titolo risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, da provvedimento dei poteri pubblici ovvero da successione ereditari
- 1.10 La denuncia va presentata almeno quaranta giorni prima dell'inizio lavori.
- 1.11 La denuncia di inizio attività è corredata, oltre che dalla prescritta documentazione tecnica di progetto in adeguato numero di copie e dai provvedimenti di cui all'art. 88 della L.P. 22/91, in quanto richiesti, da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, in cui sia indicato il nominativo del direttore lavori, ove richiesto ai sensi di legge, e che asseveri:
  - a.) La conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti, e l'assenza di contrasti con quelli adottati;
  - b.) Il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
  - c.) L'eventuale subordinazione dell'intervento ai vincoli indicati dall'art. 88 della L.P. 22/91 e l'avvenuto rilascio di tutti i prescritti atti autorizzativi.
- 1.11 La relazione di cui al comma 1.10 non necessita la firma del professionista abilitato qualora i lavori riguardino l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne non portanti o parti di esse, la sostituzione degli infissi interni, la realizzazione di controsoffittature, la sostituzione di pavimenti, purchè siano garantiti i requisiti igienico-sanitari.
- 1.12 Entro il termine di quaranta giorni il comune può verificare la presenza delle condizioni stabilite per la presentazione della denuncia di inizio attività. Ove sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il sindaco notifica agli interessati l'ordine di non effettuare le opere denunciate e, nel caso di false attestazioni dei progettisti, ne dà altresì comunicazione all'autorità giudiziaria e al consiglio dell'ordine di appartenenza. Qualora le condizioni possano essere soddisfatte mediante trasformazioni o correzioni dei progetti ovvero mediante l'acquisizione dei prescritti atti autorizzativi, gli interessati hanno la facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività.
- 1.13 La denuncia di inizio attività perde efficacia decorsi tre anni dalla data di presentazione; qualora i lavori non siano ultimati entro il termine predetto, deve essere presentata una nuova denuncia d'inizio attività.
- 1.14 L'interessato è tenuto a comunicare al comune la data di inizio lavori e quella di ultimazione. A quest'ultima va allegato un certificato finale di un tecnico abilitato sulla regolare esecuzione, che attesti la conformità delle opere al progetto presentato.

## **CAPO III**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 9 Commissione Edilizia Comunale**

- 9.1 E' istituita la Commissione Edilizia Comunale (C.E.C.).
- 9.2 La Commissione Edilizia esprime il propri pareri obbligatori in ordine :
- a) alle domande di concessione o autorizzazione edilizia presentate al Sindaco ed anche di rinnovo di tali atti. Tale parere è meramente consultivo ed il Sindaco può discostarsene con adeguata motivazione;
  - b) ai piani guida e di lottizzazione a scopo edificatorio ;
  - c) all'annullamento d'ufficio, alla decadenza e alle varianti di concessioni edilizie già rilasciate.
- 9.3 La Commissione esprime altresì parere :
- a) sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio; sulla conformità urbanistica di tutte le opere;
  - b) riguardo gli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, e tutte le norme vigenti in materia urbanistico-edilizia ;
  - c) sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, e sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali nelle aree non soggette a tutela ambientale.
- 9.4 La Commissione può essere chiamata ad esprimere il proprio parere, oltre che nei casi previsti dal presente Regolamento, su tutti quegli argomenti in ordine ai quali il Sindaco o il Consiglio Comunale lo ritenesse opportuno.
- 9.5 La Commissione Edilizia Comunale è composta come segue :
- a) dal Presidente, il Sindaco, o un Assessore o consigliere suo delegato ;
  - b) un esperto di urbanistica ;
  - c) due membri, nominati dal consiglio comunale, dei quali almeno uno sia laureato (ingegnere o architetto), e uno tecnico diplomato;
  - d) il Comandante locale dei Vigili del Fuoco ;
  - e) il Tecnico comunale ;
  - f) il Segretario comunale o un suo delegato scelto tra i dipendenti comunali che rappresenterà il segretario della Commissione (Tecnico comunale e Segretario della Commissione senza diritto di voto) ;
- 9.6 I membri di nomina elettiva durano in carica per il periodo amministrativo e sono rieleggibili. Il membro decade o per dimissioni volontarie per assenza ingiustificata alle adunanze per più di tre volte consecutive, e viene sostituito con la stessa procedura di nomina . Il nuovo componente della commissione dura in carica sino allo scioglimento della commissione stessa.
- 9.7 La Commissione edilizia in carica, alla data di entrata in vigore del presente R. E. decade solo con lo scioglimento del Consiglio Comunale ed in ogni caso opera in regime di prorogatio fino alla nomina della nuova commissione.
- 9.8 La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, se necessario, i titolari delle domande di concessione.
- 9.9 La Commissione, ove lo ritenga opportuno, potrà di volta in volta inviare a partecipare alle proprie riunioni, senza diritto di voto, tecnici ed esperti, o rappresentanti di enti o associazioni interessate.
- 9.10 Spetta ai membri della C.E.C. un gettone di presenza, oltre al rimborso delle spese sostenute per partecipare alle riunioni. Il Consiglio Comunale delibererà sulla entità di tale gettone.

#### **Art. 10 Funzionamento della Commissione Edilizia**

- 10.1 La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente.
- 10.2 L'avviso di convocazione è comunicato ai componenti almeno 5 giorni prima di ogni seduta. In situazioni di urgenza il termine di preavviso può essere ridotto fino ad un giorno.
- 10.3 Per la validità delle riunioni, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti.

- 10.4 I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza di voti dei presenti. In caso di parità, prevale il voto del Presidente.
- 10.5 Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.
- 10.6 Qualora la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente od indirettamente interessato uno dei suoi componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.
- 10.7 I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.
- 10.8 Quando il Sindaco assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione alla Commissione stessa, nella seduta immediatamente successiva.

## **CAPO IV**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **Art. 11 Svolgimento dei lavori**

11. 1 Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei "punti fissi di linea e di livello" (allineamento e quote verticali) sui quali apportare i dati di progetto, che devono essere osservati scrupolosamente.
11. 2 Il costruttore è tenuto a fornire il personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.
11. 3 Il titolare della concessione di cui all'art. 4, deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro 3-6 giorni dalla data di inizio e rispettivamente di ultimazione.
11. 4 Nel caso di nuove costruzioni, la data di inizio coincide con le opere di fondazione e scavo ; negli altri casi, l'inizio dei lavori coincide con l'avvio dell'opera di ristrutturazione o modifica dell'edificio esistente secondo l'autorizzazione ottenuta.
11. 5 Nel caso di sole opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura con i primi interventi sul terreno ( movimenti di terra, sbancamenti ecc..) e la conclusione degli stessi con le disposizioni contenute nella convenzione di lottizzazione.
11. 6 In mancanza delle dichiarazioni di cui al presente articolo, sono assunte come data di inizio dei lavori, la data di ritiro della concessione o autorizzazione edilizia di costruzione e come data di ultimazione quella della scadenza di efficacia del provvedimento emesso.
11. 7 La denuncia di inizio e di fine dei lavori deve essere sottoscritta anche dall'assuntore e dall'eventuale direttore dei lavori e deve contenere l'indicazione del domicilio.
11. 8 Nella formazione dei cantieri è fatto obbligo di predisporre la recinzione dotata di apposita segnaletica antinfortunistica, di esporre il cartello informativo con l'indicazione degli estremi della concessione o autorizzazione e del tipo di opera, del committente, del progettista, del calcolatore delle strutture, del direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice, nonché, per le opere pubbliche, dell'importo di appalto.

## CAPO V

### LOTTIZZAZIONI E PIANI ATTUATIVI

#### Art. 12 Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio

- 12.1 Chiunque voglia procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio, deve sottoporre al Comune il relativo progetto ed astenersi da qualsiasi intervento esecutivo, fino a quando il Comune non lo abbia autorizzato.
- 12.2 L'autorizzazione è data - fatte salve le disposizioni previste dalle vigenti norme di legge - dalla deliberazione del Consiglio Comunale, con la quale è anche approvata la convenzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a carico del lottizzante, secondo le norme in vigore.

#### Art. 13 Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

- 13.1 Per ottenere l'autorizzazione di cui al precedente articolo, il lottizzante deve presentare al Sindaco domanda in carta legale.
- 13.2 Alla domanda deve essere allegato in duplice copia il progetto di lottizzazione, composto, ogni qual volta ciò sia necessario, dei seguenti elaborati:
- a) lo stralcio delle previsioni del Piano Urbanistico Provinciale e del PRG relativo alla zona oggetto del piano di lottizzazione, ed esteso anche alle zone adiacenti. Qualora sia stato redatto ed approvato dal Consiglio Comunale un Piano Guida, relativo alla zona da lottizzare, deve essere allegato stralcio delle previsioni di detto piano, facendo riferimento ad ambiti territoriali o indicazioni grafiche particolari, nonché alle norme del piano;
  - b) il titolo idoneo (rappresentanza sociale, procura, ecc.) a dimostrazione della disponibilità delle aree lottizzate. A tal fine si ritiene necessaria l'esistenza di un diritto di natura reale ;
  - c) lo stato di fatto della zona: planimetria generale orientata comprendente le proprietà soggette al piano di lottizzazione, in scala 1:500, sulla quale dovranno essere indicati:
    - i dati catastali;
    - le aree interessate al progetto, con la distinzione tra le aree destinate a strade, piazze, parcheggi e quelle ad attrezzature di interesse collettivo (giardini, parchi pubblici, ecc.);
    - descrizioni della natura geologica del terreno;
    - tutti i fabbricati esistenti nell'area lottizzata e nell'intorno circostante compreso nella planimetria, con indicazione, per ciascuno, dal numero dei piani, della loro utilizzazione (se residenziale, produttiva o per servizi pubblici);
  - d) la planimetria generale con curve di livello quotate, del progetto del piano di lottizzazione, in scala 1:500 o 1:200, a seconda delle dimensioni del piano, con indicati i fabbricati, la rete viaria, gli spazi verdi ed eventuali percorsi stradali, il profilo altimetrico degli stessi, con le sezioni più significative;
  - e) la planimetria quotata delle opere di urbanizzazione primaria, in scala 1:500 o 1:200 in base alle dimensioni del progetto, secondo il seguente schema:
    - le strade , con specificato il tipo di pavimentazione;
    - gli spazi riservati a parcheggio sia pubblico che privato;
    - la rete dell'impianto di fognatura per lo smaltimento delle acque nere e bianche, precisando dimensionamento, materiali impiegati, sistema di smaltimento finale ;
    - la rete idrica : con precisazione dei materiali e delle modalità di approvvigionamento e di allacciamento alla rete esistente per l'acquedotto, con l'indicazione della posizione degli idranti ;
    - l'indicazione della rete di distribuzione di eventuali cabine dell'energia elettrica, del gas (se esiste o se è prevista sia aerea che sotterranea) ;
    - la rete di illuminazione pubblica : il progetto, che deve specificare il tipo di sostegno dei corpi illuminanti e le relative ubicazioni, va esteso a tutto il tracciato viario e deve anche prevedere le modalità di allacciamento alla rete esistente ;
  - f) la relazione che illustri i criteri, le modalità del piano di lottizzazione e la sua realizzazione ;

g) lo schema di convenzione il quale deve precisare :

–le caratteristiche del piano proposto (volume complessivo costruibile, aree complessive delle superfici ad uso pubblico) ;

–la superficie totale delle aree ad uso pubblico, calcolata per ogni specifica destinazione (strade, verde pubblico, ecc.) ;

–le opere di urbanizzazione primaria con la descrizione di massima delle opere da eseguirsi e dei tempi della loro realizzazione ;

–il periodo di validità del piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione ;

–le garanzie finanziarie per l’adempimento degli obblighi derivati dalla convenzione.

## **Art. 14 Cauzione**

14.1 Con la convenzione di cui ai precedenti articoli, verranno stabilite le modalità di versamento della cauzione, la quale non potrà essere inferiore al 100% del complesso degli oneri posti a carico del lottizzante.

## TITOLO II

### DISCIPLINA URBANISTICA

#### CAPO I

#### ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

#### Art. 15 Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

15.1 Ai fini dell'applicazione delle norme del presente Regolamento si assumono le seguenti definizioni e metodi di misurazione :

a) Superficie del lotto : è la superficie catastale del terreno, accorpato, misurata in proiezione orizzontale. Si considerano facenti parte del lotto, al solo effetto del raggiungimento della superficie minima prevista dalle norme urbanistiche e non per quanto attiene il rapporto di superficie-volume edificabile, anche le strade in comproprietà.

Le fasce di rispetto stradali e dei corsi d'acqua comprese all'interno di un lotto edificabile, concorrono al raggiungimento della superficie minima e del rapporto superficie-volume edificabile.

L'uso edilizio dei lotti irregolari non modificabili, esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento, potrà essere consentito purché la superficie a disposizione non sia inferiore del 20% a quella del lotto minimo prevista per le singole zone. Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche o private esistenti, corsi d'acqua, ovvero da lotti già edificati. Lotto minimo è considerata la superficie reale del lotto. Al fine del calcolo della superficie minima si computano anche le aree aventi destinazione urbanistica non omogenea. Si considerano lotti irregolari anche quelli che a seguito dell'attivazione di procedimenti espropriativi successivamente all'entrata in vigore del presente regolamento presentino una superficie non inferiore al 20 % di quella minima prevista. La presente norma si applica esclusivamente per i lotti che anteriormente al procedimento espropriativo presentavano una superficie superiore a quella minima.

b) Volume fuoriterra del fabbricato : è il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale, o dal piano spiccato qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti o balconi chiusi su cinque lati. Sono esclusi dal volume gli abbaini degli edifici esistenti e/o del centro storico e i porticati liberi fronte strada o spazio pubblico .

c) Superficie dei parcheggi : in tutte le zone la superficie dei parcheggi si computa ad esclusione degli spazi di manovra.

d) Dc (ml) = Distanza minima dei fabbricati dal confine di proprietà.

È il distacco minimo, misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni tra la proiezione orizzontale dell'edificio (con esclusione delle sporgenze delle falde di copertura fino a ml. 1.50 e dei poggiosi aperti purché non aggettanti più di ml 1.20 e delle pensiline) e il confine di proprietà. Salvo eccezioni la Dc è fissata in ml 5.

e) Df (ml) = Distanza minima tra i fabbricati.

È il distacco minimo, misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni tra la proiezione orizzontale dell'edificio (con esclusione delle sporgenze delle falde di copertura fino a ml. 1.50 e dei poggiosi aperti purché non aggettanti più di ml 1.20 e delle pensiline) e i fabbricati finitimi. Salvo eccezioni la Df è fissata in ml 10.

f) Ds (ml) = Distanza minima dalla strada ovvero ampiezza delle fasce di rispetto stradali.

È il distacco minimo, misurato in proiezione orizzontale, che deve intercorrere in ogni punto e in tutte le direzioni tra la proiezione orizzontale dell'edificio (con esclusione delle sporgenze delle falde di copertura fino a ml. 1.50 e dei poggiosi aperti purché non aggettanti più di ml 1.20 e delle pensiline) e il ciglio stradale. Nei riguardi della viabilità urbana vigono le Ds stabilite dal P.R.G.; per

la viabilità extraurbana le Ds sono stabilite dagli appositi disposti in materia emanati dalla Giunta Provinciale.

g)  $I_f$  (mc/mq) = Densità fondiaria.

Si intende il rapporto tra il volume del fabbricato fuori terra (Vf), secondo definizione, e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente (Sf).

h)  $R_c$  (%) = Rapporto di copertura.

Si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto ad essa corrispondente (Sf).

i)  $S_f$  (mq) = Superficie fondiaria.

È quella del lotto o dei suoli nei quali si realizzano gli interventi edilizi, connessi funzionalmente ai medesimi. Ai fini della densità edilizia (If) non si computano le superfici assegnate dal PRG a funzioni pubbliche (strade, altre infrastrutture, attrezzature e servizi).

j)  $S_c$  (mq) = Superficie coperta.

È l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti fuori terra del fabbricato, con esclusione degli sporti di gronda e delle pensiline.

k)  $S_u$  (mq) = Superficie utile.

È quella massima di calpestio di tutti i locali di un edificio che sono abitabili o sfruttabili per attività economiche, e dei relativi disimpegni.

l)  $V_f$  (mc) = Volume fuori terra del fabbricato.

È il volume dell'edificio emergente dal terreno, considerato allo stato naturale o dal piano di spiccatto qualora questo sia ricavato a livello inferiore, ivi comprese logge rientranti, balconi chiusi su cinque lati e porticati a piano terra.

m)  $V_s$  (mc) = Volume sottoterra del fabbricato.

È il volume del fabbricato sottostante il livello naturale del terreno o il piano di spiccatto, qualora questo sia ricavato a livello inferiore di quello naturale.

n)  $H$  (ml) = Altezza del fabbricato.

Ai fini di determinare l'altezza massima del fabbricato, si assume che: la linea mediana del timpano o delle falde di copertura, misurata all'estradosso del primo tavolato del tetto o all'estradosso dell'ultimo solaio al netto del pacchetto di copertura nel caso di tetti piani, devono essere in ogni punto contenuti fra la superficie del terreno, considerato allo stato naturale, ed il piano virtuale ad esso parallelo, portato sulla verticale all'altezza consentita dalle norme riferentesi alle singole zone. Tuttavia qualora il piano di spiccatto del fabbricato risulti in tutto o in parte a quote inferiori rispetto all'andamento naturale del terreno, sarà presa in considerazione la superficie del terreno risultante dallo sbancamento. L'applicazione della presente norma sarà effettuata sulla base dei disegni allegati. Le torri di scale o di ascensori debbono rientrare nell'altezza massima così definita. Qualora il piano di spiccatto risulti a quota superiore a quella naturale del terreno, nel solo caso di terrapieni utilizzati dagli organi competenti riportati a pareggio di depressioni esistenti, si prenderà in considerazione la nuova quota di riporto.

Agli effetti del computo dell'altezza degli edifici non si considera quella risultante in corrispondenza della rampa di accesso al piano interrato o seminterrato, qualora detta rampa non abbia larghezza maggiore di ml 4.50.

## **Art. 16 Volumi tecnici ed attrezzature tecnologiche**

- 16.1 Non sono soggetti al rispetto delle norme di zona come definite ai precedenti articoli, i volumi tecnici costituiti da porzioni dell'edificio destinate a soddisfare esigenze di carattere tecnico, relative alla funzionalità dei servizi o degli impianti tecnologici ubicati nell'edificio medesimo, quali vani accessori costruiti di norma oltre la linea di gronda destinati a contenere le canne fumarie o simili.
- 16.2 Analogamente non è soggetta al rispetto delle norme di zona, eccettuata quella relativa ai distacchi minimi fra le costruzioni, la realizzazione di rivestimenti esterni a scopo di isolamento termico (cappotti termici) per gli edifici esistenti o autorizzati anteriormente all'entrata in vigore della L. n. 373 del 1976.
- 16.3 Sono soggetti al rispetto della sola distanza di ml. 7,50 dai confini di proprietà nel rispetto delle altezze previste dal presente Regolamento - e salvo che non sussistano prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario - i silos destinati allo stoccaggio di materie prime, di scarti di lavorazione, di prodotti per l'alimentazione zootecnica, che costituiscano pertinenza del rispettivo impianto produttivo.

## **Art.17 Asservimento delle aree alle costruzioni**

- 17.1 Nei casi in cui siano imposti dalle norme urbanistiche relative alle singole zone, limiti di volumetria o di copertura, l'utilizzazione dell'area considerata è soggetta al rispetto dei rapporti di superficie-volume e superficie libera- superficie coperta fissati.
- 17.2 Pertanto, al fine di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso , per il rilascio di una concessione riguardante un determinato lotto, non è consentito scorporare successivamente parte dei terreni compresi nello stesso lotto, ai fini di un'ulteriore utilizzazione edilizia, se non per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti di superficie-volume e superficie libera-superficie coperta, in vigore al momento della successiva richiesta di autorizzazione.
- 17.3 Le norme di cui ai commi precedenti, si applicano anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento, nel senso che, ogni volume edilizio determina un vincolo sulle contigue aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, sino a raggiungere il valore dei relativi indici di volumetria o di copertura. Da tali aree vanno escluse quelle accorpate al lotto edificato successivamente alla relativa edificazione e non considerate al momento del rilascio della concessione edilizia purchè le loro potenzialità edificatorie non siano già state sfruttate.
- 17.4 Le prescrizioni di cui ai commi 17.1 e 17.2 sono applicabili anche a porzioni di terreno scorporate dal lotto di pertinenza dell'edificio esistente ed asservite al medesimo, alienate a terzi.

## **TITOLO III**

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICHE, ANTINCENDIO E DIVERSE**

#### **CAPO I**

#### **ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

##### **Art. 18 Inserimento ambientale degli edifici**

- 18.1 Le costruzioni devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale. A tale fine il Sindaco o il responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) o soluzioni progettuali diverse, nonché la rimozione degli elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere) contrastanti con le caratteristiche ambientali.
- 18.2 Qualora a seguito di demolizioni o di interruzioni di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, il Sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
- 18.3 Il Sindaco o il responsabile del procedimento può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui al comma precedente, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
- 18.4 Nel caso di terreni o territori soggetti a speciale protezione dell'Autorità competente, i provvedimenti del Sindaco o del responsabile del procedimento dovranno essere preceduti dalla necessaria autorizzazione dell'Autorità stessa.

##### **Art. 19 Aspetto esterno delle costruzioni e delle coperture**

- 19.1 Per costruzioni di qualunque tipo, deve essere usato in linea di massima un solo tipo di materiale o di colorazione esterna.
- 19.2 Nelle zone residenziali di recupero, la forma e la pendenza delle coperture dovranno rispettare le caratteristiche originarie tenendo conto dei valori e delle tradizioni locali.

##### **Art. 20 Decoro degli spazi**

- 20.1 Le superfici a verde devono avere una specifica destinazione, essere opportunamente sistemate e, ove è possibile, arborate.
- 20.2 A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde dei fossati, delle siepi ecc., e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
- 20.3 Il Sindaco o il responsabile del procedimento, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione con siepi e/o barriere arboree per mascherare la vista di depositi, impianti, cantieri e cave, e la manutenzione dei terreni non coltivati privi di specifica destinazione, e che risultino indecorosi o pericolosi.
- 20.4 Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui al comma precedente, indicare le modalità di esecuzione, fissare il termine dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

- 20.5 E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi e con le modalità indicate dal Comune, nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

## **Art. 21 Sporgenza delle facciate**

- 21.1 Sul suolo pubblico potranno aggettare solamente le sporgenze delle falde di copertura ; debbono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni :
- a) per tende ed aperture : sono ammesse tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico aggettanti di norma non più di ml. 2,00 ; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve essere arretrata almeno di cm 50 dal filo esterno del marciapiede. L'installazione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità ;
  - b) per lampade, fanali, insegne ed altri infissi : la loro installazione è consentita, oltre ai ml. 4,50 di altezza, anche in mancanza di marciapiede, a condizioni che la sporgenza non superi il 10% della larghezza dello spazio prospettante, con un massimo di ml. 1,50.
- 21.2 I serramenti che si affacciano su spazi pubblici, ad una altezza inferiore ai ml. 4,50, devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.
- 21.3 Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale è ammessa la realizzazione di finestre, previa concessione da parte del Comune, in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, tecnicamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo.
- I balconi aggettanti sul suolo pubblico possono essere posti ad un'altezza superiore o uguale a ml. 4,50, con mantenimento delle preesistenze ad altezze inferiori.

## **Art. 22 Recinzioni delle aree private**

- 22.1 Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni :
- a) entro i limiti delle zone residenziali, qualora le recinzioni delle aree private siano realizzate con siepi, cancellate, grigliati, queste non debbono superare l'altezza complessiva di ml. 1,50 misurata dalla quota del piano stradale prospettante o dal piano di campagna per i confini interni oppure nella ipotesi in cui le stesse siano appoggiate su strutture murarie misurate dalla sommità del muro. Qualora la recinzione sia realizzata con struttura piena, questa non dovrà superare l'altezza di ml. 0,60 misurata secondo quanto specificato in precedenza. E' possibile costruire delle piccole tettoie o pensiline a protezione degli agenti atmosferici per le cancellate o cancelli d'ingresso. Queste non potranno oltrepassare l'altezza di ml. 2,50 e avere una lunghezza superiore a ml. 1,20 ;
  - b) è vietato in ogni caso l'uso dei materiali taglienti o acuminati ;
  - c) le recinzioni tradizionali esistenti (steccati, muretti in pietra) devono essere conservate. In caso di demolizione, parziale o totale o nel caso di rifacimenti delle recinzioni tradizionali, le stesse devono essere ripristinate con materiale simile a quello preesistente ;
  - d) per i muri di sostegno valgono le seguenti prescrizioni :
    - i muri di sostegno non possono essere di norma più alti di ml. 3,00. Devono essere realizzati preferibilmente in pietra a faccia a vista ;
    - i muri di sostegno tradizionali esistenti devono essere conservati. In caso di crolli o rifacimenti dei muri di sostegno tradizionali, gli stessi devono essere ripristinati con materiale simile a quello preesistente.
- 22.2 Le recinzioni sono vietate nelle aree all'interno del parco fluviale e del parco di montagna, salvo quelle specifiche ad uso esclusivamente zootecnico, o i semplici steccati in legno alti non più di ml. 1,20.

## **Art. 23 Indicatori stradali, apparecchi per i servizi collettivi e numeri civici**

- 23.1 Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente :
- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze ;

- b) segnaletica stradale e turistica ;
  - c) numeri civici ;
  - d) piastrine dei caposaldi per le indicazioni altimetriche e per la collocazione di saracinesche, idranti, contatori di acqua ed altre sovrastrutture ;
  - e) mensole, ganci, tubi, quadri di comando, sostegni per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili.
- 23.1 Tali applicazioni sono eseguite a cura e spesa del Comune nel rispetto della legislazione vigente.
- 23.2 I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati e non possono coprirli o nasconderli, e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatto loro imputabile.
- 23.3 In caso di demolizione di fabbricati, che non vengano più ricostruiti, il proprietario deve notificare al Sindaco il numero, che deve essere abolito.
- 23.4 Nel caso di costruzione di nuovi fabbricati, i proprietari chiederanno al Sindaco l'applicazione del numero civico.

## **Art. 24 Prescrizioni edilizie particolari**

- 24.1 Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali : cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc. sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali ; dette costruzioni non dovranno in nessun caso essere in stile (alpino, rustico, ecc.) ma rispecchiare semplicemente la funzionalità e le ragioni per le quali debbono sorgere ; detti impianti, inoltre, debbono in ogni caso disporre di area propria e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.

## **Art. 25 Igiene del suolo e del sottosuolo - opere interrato**

- 25.1 Non è permesso costruire locali ad uso abitazione contro rilievi montuosi o terrapieni se non a distanza calcolata con un rapporto tra distanza dal fabbricato e altezza del terreno dal piano della linea di terra pari a 2 su tre e comunque non inferiore a ml. 1,20 e comunque fino ad un massimo di 3,00 ml dal piede delle scarpate naturali del terreno o dei muri di sostegno o comunque da sporgenze del rilievo a qualsiasi altezza.
- 25.2 E' vietata qualsiasi costruzione su terreni usati in precedenza come deposito di immondizie o di materie putrescibili, se non dopo adeguata opera di bonifica, che rimetta il terreno in buone condizioni igieniche, riconosciute tali dall'Ufficiale sanitario e dall'Ufficio tecnico comunale.
- 25.3 E' vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allargamenti o ristagni d'acqua, ovvero che abbiano portata inferiore a 0,80 Kg/cmq.
- 25.4 Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo. In ogni caso devono essere costruiti opportuni canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.
- 25.5 Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

## **Art. 26 Camere d'aria, isolamenti e vespai**

- 26.1 In tutti i locali abitabili che abbiano solaio o soffitto a diretto contatto con l'esterno è obbligatorio l'isolamento termico mediante adatti materiali o intercapedini.
- 26.2 Tutti gli altri locali a contatto con il terreno devono essere dotati di sottostante vespaio in ghiaione dello spessore minimo di cm 40 e di intercapedine.

## **Art. 27 Isolamento termico ed acustico - impianti di riscaldamento**

- 27.1 Particolari accorgimenti e adeguamenti materiali devono essere adottati al fine di realizzare un efficiente isolamento termico ed acustico dei locali abitabili, secondo le norme per il contenimento dei consumi energetici contenute nella L. n. 10 del 1991 (Titolo II) e nel DPR n. 412 del 1993 e secondo le norme della LP n. 6 del 1991 e del DPGP 12-65/Leg.
- 27.2 I tetti, le terrazze e simili quando servono quale soffitto a locali abitabili devono essere costruiti in modo da impedire gli stillicidi ed una influenza troppo diretta delle variazioni di temperatura nell'ambiente interno. E' obbligatorio quindi l'isolamento termico con materiali o intercapedini.
- 27.3 Qualora si dovesse trattare di locali abitabili ricavati nel sottotetto, la suddetta intercapedine non è richiesta, purché il soffitto-copertura sia opportunamente isolato, sia dal punto di vista termico che acustico, tale da essere riconosciuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale.
- 27.4 In particolare devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio (ascensori, impianti idrosanitari, colonne di scarico, ecc.).

## **CAPO II**

### **FOGNATURE - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO - IMMONDIZIE**

#### **Art. 28 Disciplina degli scarichi - ambito di applicazione delle disposizioni**

28.1 Ai fini della protezione delle risorse idriche dagli inquinamenti e a tutela della salute dei cittadini, gli scarichi di qualsiasi natura ed origine, pubblici e privati diretti ed indiretti, delle acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognatura, sul suolo e nel sottosuolo, sono disciplinati dalle disposizioni del Titolo III della LP n. 47 del 1978 “ Norme per la tutela dell’aria e delle acque dall’inquinamento”.

#### **Art. 29 Scarico di acque nere**

29.1 Conformemente alla Legge Provinciale o al Regolamento di Igiene vigente, le acque nere devono essere convogliate, a mezzo di tubazioni munite di sifoni tipo Firenze, ispezionabili a chiusura ermetica, e posti al limite della proprietà, in conformità alle leggi vigenti e/o al modello approvato dal Servizio Protezione Ambiente:

- a) nella rete fognaria comunale, dove questa esista;
- b) in pozzo a tenuta stagna, nei casi e nelle modalità stabilite dalla legge. Sono ammesse in ogni caso le altre modalità di scarico delle acque nere previste dall’articolo 17 del D.P.G.P. 26.01.1987 n. 1 – 41/legs. e successive modifiche.

#### **Art. 30 Acque bianche nei centri abitati**

30.1 Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di idonea fognatura di acque bianche ; in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna : queste non dovranno mai essere sul suolo stradale o pubblico.

30.2 Le acque meteoriche devono essere di norma convogliate dalle falde di copertura al suolo mediante appositi pluviali ; e raccolte nella rete comunale.

30.3 Sono consentiti i doccioni, quando sono richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

30.4 Il convogliamento esterno delle acque di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni di Legge.

#### **Art. 31 Approvvigionamento idrico**

31.1 Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall’acquedotto comunale e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio e dell’eventuale impianto antincendio. La richiesta dell’allacciamento all’acquedotto comunale deve essere fatta, secondo le disposizioni di legge, al Sindaco con le modalità impartite dal Regolamento Comunale per il servizio dell’acquedotto.

31.2 Nelle zone prive di impianti pubblici per l’acquedotto, l’acqua per uso domestico ed antincendio può essere prelevata o da acquedotti o da pozzi privati, e nel caso di uso domestico deve risultare potabile all’analisi dei Laboratori di Igiene competenti e l’uso deve essere consentito dall’Autorità Sanitaria (Medico Provinciale).

31.3 Gli impianti per la distribuzione dell’acqua potabile internamente all’edificio devono essere costituiti a regola d’arte e conformemente alle prescrizioni contenute nell’eventuale regolamento comunale competente in materia.

## **Art. 32 Immondizie**

- 32.1 Dovranno essere rispettate le norme particolari vigenti nell'ambito del Comune in merito alla raccolta e al trasporto delle immondizie.

## CAPO III

### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

#### Art. 33 Dimensioni minime dei locali abitabili e delle aperture

- 33.1 Sono considerati locali di abitazione permanente o locali abitabili, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza per fini residenziali di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà.
- 33.2 Per essi valgono le seguenti norme :
- a) Zone di fondovalle (fino a 500 s.l.m.)  
L'altezza minima interna utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a ml. 2,60.  
La superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento.
  - b) Zone di mezza montagna (da 501 a 900 s.l.m. di quota)  
L'altezza minima interna utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a ml. 2,50.  
La superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/10 della superficie di pavimento.
  - c) Zone di montagna (oltre i 901 s.l.m. di quota)  
L'altezza minima interna utile, misurata da pavimento a soffitto, non dovrà essere inferiore a ml. 2,40.  
La superficie di illuminazione ed aerazione, su spazi liberi esterni, non dovrà essere inferiore a 1/12 della superficie di pavimento.
- 33.3 I locali abitabili devono avere una superficie minima netta di mq. 8,00, riducibile a mq. 6,00 per la cucina, tuttavia l'alloggio deve avere una superficie netta, comprensiva dei servizi, non inferiore ai 45 mq.
- 33.4 Per i locali abitabili ricavati in sottotetti delimitati anche parzialmente dalla falda del tetto, avente un'inclinazione minima del 30%, è consentita in tutte le zone una altezza media ponderale di ml. 2,20 riferita almeno alla superficie minima dei locali di cui al comma precedente.
- 33.5 Per le mansarde, le superfici di illuminazione ed aerazione non dovranno essere inferiori a 1/12 della superficie del pavimento. La superficie della finestra a filo falda si considera superiore al 30% rispetto alle finestre verticali.
- 33.6 Per gli ambienti non destinati ad abitazione, quali bagni, anditi, corridoi, disimpegni, latrine, guardiole, è ammessa un'altezza minima di ml. 2,20 ; per i posti macchina singoli valgono le norme specifiche vigenti.
- 33.7 Per i locali adibiti ad attività ed usi collettivi è prescritta una altezza minima di ml. 2,70, salvo particolari disposizioni di Legge, per gli edifici esistenti, comunque su previo parere o accertamento igienico-sanitario, eseguito dall'Ufficiale Sanitario.
- 33.8 Nella realizzazione di opere di restauro o di risanamento di fabbricati compresi negli agglomerati di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale o comunque soggetti alla disciplina delle case di interesse storico o artistico, è consentito scostarsi dalle norme del presente regolamento relativamente a :
- altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione ;
  - inclinazione minima della falda del tetto che non potrà comunque essere inferiore al 25% di pendenza ;
  - superficie di illuminamento ed aerazione su spazi liberi ;
  - superficie di illuminazione ed aerazione, purché l'autorità sanitaria comunale accerti espressamente e per iscritto l'adeguatezza igienica dei locali abitabili..

#### Art. 34 Caratteristiche dei locali di abitazione

- 34.1 La stanza da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno.
- 34.2 Nelle condizioni di occupazione o di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

- 34.3 E' comunque da assicurare in ogni caso con idonea canna l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondono, in ragione di un ricambio d'aria di 15 vol./ora.
- 34.4 Il posto di "cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli, formato di idonea canna di ventilazione.
- 34.5 Le canne di ventilazione, anche ai fini di quanto previsto al punto 1 del successivo art. 48, non dovranno avere una sezione inferiore a mq. 0,04.
- 34.6 Gli impianti di aspirazione dovranno :
- a) nel caso di aspirazione meccanica centralizzata avere le canne di sezione risultanti da idoneo calcolo allegato al progetto, che assicuri i ricambi minimi orari richiesti ;
  - b) nel caso di condotti collettivi ramificati o nel caso di condotti a servizio esclusivo di singoli locali, garantire almeno 15 ricambi/ora
- 34.7 In entrambi i casi precedenti gli interessati dovranno ottenere il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario e versare la relativa tassa.

## **Art. 35 Locali per i servizi igienici**

- 35.1 Tutti gli alloggi devono essere provvisti di servizi igienici con i seguenti requisiti :
- a) superficie non inferiore a mq. 4,00 ;
  - b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq. 0,60 oppure ventilazione meccanica con un minimo di 15 ricambi/ora, da assicurarsi mediante adeguato impianto di aspirazione ;
  - c) pareti rivestite di materiale lavabile fino all'altezza minima di ml. 2,00 ;
  - d) vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.
- 35.1 Qualora l'appartamento abbia più di un locale per i servizi igienici, i requisiti sopra indicati sono richiesti per uno solo di essi ; per gli altri è tollerata una superficie di pavimento inferiore e minori dotazioni, ma devono ugualmente essere complessivamente rispettati i requisiti sub b, ad eccezione della superficie minima finestrata, che può essere ridotta a mq. 0,30, e sub c.
- 35.2 Sono fatte salve le disposizioni specificatamente stabilite dalle norme provinciali in materia di esercizi alberghieri e di ricezione turistica all'aperto.
- 35.3 I locali dei servizi igienici non possono essere costruiti pensili o su terrazze o comunque sporgenti dai muri.
- 35.4 I locali destinati ad uffici dovranno essere provvisti di servizio igienico munito di vaso e lavabo.
- 35.5 I locali destinati ad esercizi pubblici, ecc. dovranno essere muniti di servizio igienico a norma del DPR n. 503 del 24/07/1996.

## **Art. 36 Cantinati e seminterrati**

- 36.1 I cantinati e seminterrati non possono, di norma, essere adibiti ad uso di abitazione, fatta eccezione per quelli che fuoriescono dalla linea del terreno, con locali che soddisfino i requisiti minimi di superficie per almeno 2/3 del volume e presentino l'altezza minima prescritta per uso abitativo.
- 36.2 L'altezza minima di questi locali, per funzioni non abitative, non potrà essere, in ogni caso, inferiore a ml. 2,20. Le finestre dei sotterranei poste in confine di sede stradale devono essere aperte nello zoccolo dal piano del terreno esterno ed essere munite di inferriata fissa.

## **Art. 37 Collegamenti verticali**

- 37.1 La struttura portante delle scale deve essere realizzata con materiali idonei secondo le normative vigenti in materia. Le pareti del vano scala e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere preferibilmente in muratura piena.
- 37.2 Ogni scala di edificio superiore a ml. 15 di altezza deve essere fornita al piano terra e a piani alterni di una bocca antincendi e di un comando di apertura di una finestra per l'uscita dei fumi, posta in sommità del vano scale.

## **Art. 38 Locali con destinazione speciale (industrie, commerci, servizi, ecc.)**

- 38.1 Questi edifici dovranno essere progettati in conformità a tutte le norme vigenti per quel che riguarda la sicurezza, il profilo igienico-sanitario , le norme antincendi, il tipo di edificio e le destinazioni d'uso previste.

## CAPO IV

### COSTRUZIONI A DESTINAZIONE SPECIALE

#### Art. 39 Impianti a servizio dell'agricoltura

- 39.1 I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento ; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
- 39.2 Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato agli angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali convogliano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
- 39.3 Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.
- 39.4 Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30, esclusa l'abitazione del conduttore che comunque non deve essere situata in sopravento e in collegamento diretto con la stalla ; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 30 dalle abitazioni e possibilmente sotto vento rispetto ad esse, non inferiore a ml. 30 dalle strade, e a ml. 50 da cisterne e prese d'acqua potabile.
- 39.5 Le concimaie devono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.
- 39.6 La platea deve avere superficie non inferiore a mq. 4 per capo adulto di bestiame ed adeguata in ogni caso al volume del letame con pendenza idonea a raccogliere il colaticcio nell'apposito pozzetto, che deve essere a tenuta e di mc. 2 per capo di bestiame.
- 39.7 Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero degli animali e le attrezzature relative debbono distare non meno di ml. 250 dai centri abitati, esistenti o previsti.
- 39.8 Particolarmente curate, devono essere le difese contro gli incendi soprattutto in presenza di fienili o legnaie.

## **TITOLO IV**

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

#### **CAPO I**

#### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

##### **Art. 40 Stabilità delle costruzioni**

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

##### **Art. 41 Manutenzione e conservazione degli edifici**

- 41.1 I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria, di essi, in modo che tutte le parti mantengano i necessari requisiti di igiene, di sicurezza e di decoro.

##### **Art. 42 Edifici pericolanti**

- 42.1 Quando un edificio o parte di esso e altre strutture quali i muri di sostegno presentano caratteri di pericolosità, oppure quando si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazione per l'incolumità delle persone o delle cose, il Sindaco o il responsabile del procedimento incarica l'Ufficio Tecnico Comunale di fare gli accertamenti necessari, e sul relativo referto ingiungerà al proprietario di provvedere, in breve termine di tempo. In particolari casi di urgenza, il Sindaco, può far precedere il sopralluogo tecnico dall'ingiunzione di pericolo, sgombero, ecc.
- 42.2 In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà, ai sensi dell'art. 33 del testo Unico sull'Ordinamento dei Comuni approvato con DPGR n. 4 in data 27/12/95.
- 42.3 Quando la denuncia fosse presentata da privati, il Sindaco potrà richiedere che essa sia corredata da parere scritto di un tecnico.

##### **Art. 43 Barriere architettoniche**

- 43.1 Nelle progettazioni edilizie e urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico, devono essere adottati quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità ed agibilità alle persone fisicamente impedite, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.
- 43.2 Sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alle idoneità dei percorsi interni ed esterni, alle accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.
- 43.3 Si fa comunque riferimento, in quanto applicabili, al DM n. 236 del 1989, alle Leggi n. 13 del 1989 e LP n. 1 del 1991 e successive modifiche e integrazioni e al DPR n. 503 del 1996 per edifici, spazi e servizi pubblici.

## CAPO II

### PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

#### **Art. 44 Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili**

- 44.1 I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.
- 44.2 Particolarmente mirate devono essere le difese contro gli incendi, soprattutto in presenza di fienili o legnaie.
- 44.3 L'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è l'organo competente a controllare l'applicazione delle norme.

#### **Art. 45 Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco**

- 45.1 Il preventivo nulla osta dell'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi è richiesto, per tutti i casi previsti come da D.M- 16/02/1982, e succ. modifiche.

#### **Art. 46 Particolari prevenzioni cautelative**

- 46.1 Dovranno essere rispettate le Norme per la sicurezza degli impianti (L. n. 46 del 1990 e il relativo regolamento di esecuzione, DPR n. 447 del 1991).
- 46.2 L'eventuale impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi a gas installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm. 400 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di tali apparecchi in locali interrati.  
Non è consentito il monitoraggio di apparecchi a gas nei bagni e nelle camere da letto. Non sono ammessi impianti a gas nelle autorimesse a norma del DM- 10/02/1986 "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".
- 46.3 Ogni impianto elettrico deve essere dotato di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, devono essere installati in ambienti adeguati e di facile ispezionabilità. Dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione gli stessi devono essere a tenuta stagna o antideflagranti. L'impianto deve essere corredato di rete a terra.
- 46.4 I conduttori di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette di ispezione alla base e sopraelevate di almeno ml. 1 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere collocati ad almeno 20 cm di distanza dalle strutture lignee e non possono essere installati nella muratura di fienili o di locali contenenti materiali combustibili.

#### **Art. 47 Uso di gas in contenitori**

- 47.1 I contenitori di gas (bombole) devono essere collocati, di norma, in appositi spazi interrati ricavati all'esterno dei fabbricati, isolati dai locali di abitazione e costruiti in modo tale da indirizzare gli effetti di eventuali scoppi in una direzione prefissata.
- 47.2 La tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature, deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

- 47.3 Per quanto riguarda le distanze dai confini del lotto, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 889 del Codice Civile.
- 47.4 La distanza dalle strade pubbliche dovrà essere quella regolamentare prevista per gli edifici, tranne che nel centro storico, ove sarà valutata dalla Commissione Edilizia sulla base della possibilità di potenziali e future modifiche della viabilità.
- 47.5 La recinzione del deposito, qualora, richiesta dovrà essere fatta con rete plastificata verde o altra soluzione comunque migliorativa.
- 47.6 Prima della messa in esercizio dei bomboloni, dovrà essere richiesta specifica autorizzazione all'amministrazione, allegando all'istanza il certificato prevenzione incendi.

## **Art. 48 Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco**

- 48.1 Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità, concernenti gli edifici interessati, è richiesto il collaudo da parte dell'Ispettorato Provinciale Prevenzione Antincendi.

## CAPO III

### CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### **Art. 49 Formazione dei cantieri, occupazione del suolo pubblico, steccati**

- 49.1 Chiunque esegua opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, rifacimenti, restauri o demolizioni di fabbricati già esistenti, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo, danno o molestia a persone o a cose.
- 49.2 Ove le opere di cui al precedente comma debbano intraprendersi sul fronte di fabbricati verso vie, piazze e suolo pubblico, dovranno erigersi steccati di recinzione del cantiere, solidi ed alti almeno ml. 2,50 di aspetto decoroso, costruiti sulle linee e secondo le modalità prescritte dal Sindaco.
- 49.3 Nel caso di costruzioni o ampliamenti su aree private, è fatto obbligo di predisporre su tutto il perimetro del cantiere una protezione avente un'altezza di ml. 1,50.
- 49.4 Le protezioni non sono necessarie nei seguenti casi:
- a) qualora si tratti di opere di pochissima importanza o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato; in questi casi il costruttore potrà venire autorizzato dal Sindaco a sostituire alla recinzione altri convenienti segnali che servano di manifesto avviso ai passanti ;
  - b) qualora, per l'ampiezza della strada o per la natura del lavoro, non fosse possibile erigervi steccati, il primo ponte di servizio dovrà essere posto ad un'altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti non meno di ml. 4,50 dal suolo. Il ponte dovrà avere il piano inferiore eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
- 49.5 Nell'esecuzione di opere edilizie, all'angolo della protezione o, se questa manchi, in altro luogo ben esposto alla vista, dovrà essere esposta una tabella in legno o metallo portante le seguenti indicazioni :
- progetto e numero della concessione od autorizzazione ;
  - nome del committente ;
  - del progettista, del calcolatore delle strutture ;
  - del direttore dei lavori ;
  - dell'impresa di costruzione.
- 49.6 Gli angoli delle recinzioni sporgenti sulla pubblica via devono essere evidenziati mediante zebbrature e muniti di segnali luminosi a luce rossa, opportunamente disposti da attivarsi durante le ore notturne.
- 49.7 I cantieri riguardanti i ponti devono essere adeguatamente protetti e separati dalla sede stradale, così da evitare la caduta di materiali sulla strada stessa.
- 49.8 Le aperture che si praticano sulle protezioni di cantiere devono rivolgersi verso l'interno ed essere chiuse sempre ad eccezione degli ingressi.
- 49.9 Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe e scale, parapetti e simili), devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
- 49.10 Quando le opere di chiusura del cantiere di lavoro richiedano la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve prima ottenere la concessione dal Sindaco, presentando domanda con l'indicazione del luogo, dell'estensione e della presumibile durata dell'occupazione.
- 49.11 Ottenuta detta concessione, e prima di iniziare i lavori, gli incaricati del Comune procedono, in concorso con l'interessato, alla perimetrazione dell'area stradale da comprendere nel cantiere o comunque da occupare o manomettere, al fine di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino del suolo pubblico.
- 49.12 Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione, l'interessato deve presentare, in tempo utile, domanda di proroga.
- 49.13 Il Sindaco può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico, come può prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori o revocare la concessione accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori e la deficienza dei mezzi tecnici adeguati al loro compimento.

## **Art. 50 Scavi e demolizioni**

- 50.1 Nelle opere di scavo dei terreni si dovrà dare alle sponde del terreno una scarpa sufficiente ad impedire frane ; nel caso ciò non fosse possibile, o non fosse sufficiente a dare la sicurezza necessaria, lo scavo dovrà essere armato a regola d'arte.
- 50.2 Tutti gli scavi che presentano il ciglio su aree pubbliche dovranno essere adeguatamente puntellati o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo di attrito del terreno ed inoltre dovranno essere muniti di steccati o parapetti, con segnalazioni luminose.
- 50.3 Nelle opere di demolizione e specialmente nella rimozione di materiali voluminosi e/o pesanti devono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a cose ed a persone e, in particolare, scuotimenti del terreno e conseguenti danni ai fabbricati vicini ed alla popolazione.
- 50.4 E' vietato depositare in qualsiasi luogo materiali provenienti da demolizione quando possa esservi pericolo di incendio ; è pure vietato ammassare materiali pesanti nei piani superiori degli edifici
- 50.5 E' altresì vietato gettare e scaricare dall'alto verso la pubblica via materiali di demolizione ; quando ciò sia necessario per la natura dell'opera i materiali stessi, previa bagnatura, dovranno venire calati attraverso appositi condotti o altri mezzi precauzionali.

## **Art. 51 Ingombri**

- 51.1 Essendo vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti ai cantieri, solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco potrà concedere il deposito temporaneo di materiali con quelle norme e cautele, che, di volta in volta, verranno stabilite, previo pagamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

## **Art. 52 Rinvenimenti e scoperte**

- 52.1 Oltre alle prescrizioni di cui all'art. 43 e seguenti della L. n. 1089 del 1939 circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico, o storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti del medesimo tipo che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.
- 52.2 Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utile prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive valutazioni e determinazioni delle competenti autorità.

## TITOLO V

### CAPO I

#### DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA E DEL COLORE

##### Art. 53 Intonaci di facciata

- 53.1 Nel caso di interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e nuova costruzione è prescritto quanto segue:
- gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci dovranno essere realizzati su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali sormontanti i tetti degli edifici adiacenti;
  - non è consentito l'utilizzo di malte cementizie, di intonaci plastici o rivestimenti a base di materiali sintetici, come graffiati e simili;
  - gli interventi su intonaci dovranno privilegiare la conservazione mediante pulitura e fissatura, le eventuali integrazioni andranno realizzate con malta di calce rispettando tecniche e materiali della tradizione. L'eventuale sostituzione di parti dovrà essere eseguita con elementi analoghi per composizione, forma, colore. Nel caso di interventi di pulitura dovrà essere evitato il metodo della sabbatura e i giunti dovranno essere ripresi con malta di calce. Nelle stesse unità edilizie gli intonaci dovranno essere rifatti con le stesse tecniche e materiali della tradizione. Quando si debba procedere con un intonaco misto o colorato è consigliabile riprendere le antiche proporzioni.
- 53.2. Gli interventi edilizi sulle facciate devono essere eseguiti rispettando i rapporti formali e dimensionali tra elementi in muratura, elementi lignei e forature, nonché tra pieni e vuoti, riproponendo tecniche costruttive e materiali tradizionali.
- 53.3 Per le parti lignee presenti in facciata, si evitino vernici colorate.
- 53.4 Nella manutenzione delle facciate particolare attenzione va posta alla valorizzazione degli elementi decorativi come cornici, lesene in pietra, che dovranno rimanere emergenti rispetto al piano dell'intonaco.
- 53.5 Dovrà essere utilizzato un colore diverso da quello di facciata per cornici, fregi, riquadri, dipinti, scansioni, zoccolatura, ecc.
- 53.6 In presenza di decorazioni pittoriche, fregi, cornici, finte finestre, riquadri o stemmi dipinti, madonne, ecc., le operazioni di tinteggiatura dovranno essere volte al mantenimento e consolidamento di tali particolari.
- 53.7 Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, gli affreschi, le decorazioni pittoriche e scultoree, le chiavi di volta, i portali e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o di forma o interesse storico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti.
- 53.8 Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici, le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprietà. Sarebbe opportuno eseguire la colorazione nello stesso momento.
- 53.9 Per quanto riguarda la scelta e la definizione dei colori da assegnare ai prospetti dovrà anche tenere conto di riferimenti generali quali il contesto urbano costituito dagli edifici limitrofi e l'appropriatezza dei colori da assegnare alle varie parti nel rispetto delle caratteristiche formali e stilistiche di ogni singolo edificio.
- 53.10 Gli interventi di coloritura delle facciate in conformità ai suddetti criteri sono soggetti ad Autorizzazione edilizia.
- 53.11 E' fatto obbligo ad ogni proprietario di mantenere l'intera unità edilizia di propria competenza in stato di buona conservazione, in relazione al decoro e alle caratteristiche estetiche dell'ambiente, eseguendo i necessari lavori di riparazione, ripristino, intonacatura, ricoloritura delle facciate, delle parti comuni praticabili, delle coperture e delle recinzioni, secondo le forme di intervento compatibili con il presente Regolamento Edilizio.