

COMUNE DI OSTELLATO

(FERRARA)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Reggio Emilia  
Giugno 1981

Dr. Arch.  
Giancarlo Campioli  
F.to Giancarlo Campioli

Il Sindaco

.....

Arch. Fabrizio Anteghini



Il Segretario Comunale

.....

Ostellato li - 5 LUG. 1991

I N D I C E

|   |        |
|---|--------|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI  | pag. 1 |
| CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA  | pag. 1 |
| Art. 1 - Oggetto del regolamento  | " 1    |
| CAPO II - DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI  | pag. 1 |
| Art. 2 - Opere soggette a concessione   | " 1    |
| Art. 3 - Opere soggette ad autorizzazione   | " 2    |
| Art. 4 - Opere non soggette ad autorizzazione   | " 3    |
| Art. 5 - Progettisti, direttori ed assuntori dei lavori   | " 4    |
| Art. 6 - Domanda di concessione   | " 4    |
| Art. 7 - Documenti a corredo della domanda di concessione   | " 5    |
| Art. 8 - Domanda di autorizzazione da presentare al Sindaco contestualmente alla richiesta di concessione | " 9    |
| Art. 9 - Presentazione della domanda di concessione   | " 13   |
| Art.10 - Istruzione ed esame della domanda di concessione - Pareri obbligatori                            | " 13   |
| CAPO III - COMMISSIONE EDILIZIA - DETERMINAZIONI DEL SINDACO  | " 13   |
| Art.11 - Commissione Edilizia - Composizione - Durata   | " 13   |
| Art.12 - Attribuzioni della Commissione Edilizia  | " 14   |

|  |         |
|--|---------|
| Art.13 - Sedute della Commissione Edilizia   | pag. 15 |
| Art.14 - Commissione Edilizia ai sensi dell'art. 10 della L.R. 26/1978                 | " 15    |
| Art.15 - Commissione Edilizia Allargata alle zone agricole                             | " 17    |
| Art.16 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione                       | " 18    |
| Art.17 - Pubblicità delle concessioni di costruzione - Ricorsi                         | " 19    |
| Art.18 - Volturazioni  | " 20    |
| Art.19 - Varianti  | " 20    |
| Art.20 - Validità - Decadenza - Rinnovo della concessione                              | " 20    |
| Art.21 - Concessioni in deroga   | " 21    |
| Art.22 - Annullamento d'ufficio della concessione                                      | " 21    |
| Art.23 - Contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione                           | " 22    |
| Art.24 - Contributo commisurato al costo di costruzione                                | " 27    |
| Art.25 - Concessioni convenzionate   | " 27    |
| Art.26 - Concessioni onerose   | " 27    |
| Art.27 - Concessioni gratuite  | " 28    |
| Art.28 - Inizio dei lavori   | " 28    |
| Art.29 - Direttore ed assuntore dei lavori   | " 28    |
| Art.30 - Assetto del cantiere - Obbligo di ostensione della concessione e dei progetti | " 29    |
| Art.31 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico                       | " 30    |
| Art.32 - Comunicazioni obbligatorie - Ispezioni  | " 30    |

|  |                |
|--|----------------|
| Art.33 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità  | pag. 31        |
| Art.34 - Domanda e procedura per l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità  | " 31           |
| <b>TITOLO II - CARATTERISTICHE DI ABITABILITA' -<br/>PARAMETRI EDILIZI - DISTANZE TRA I<br/>FABBRICATI - PRESCRIZIONI IGIENICO-<br/>EDILIZIE - ANTINCENDIO</b> | <b>pag. 33</b> |
| <b>CAPO I - CARATTERISTICHE DI ABITABILITA'</b>  | <b>" 33</b>    |
| Art.35 - Classificazione dei locali  | " 33           |
| Art.36 - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali   | " 34           |
| Art.37 - Locali condominiali   | " 37           |
| Art.38 - Chiostrine o cavedi   | " 38           |
| Art.39 - Sottotetti  | " 38           |
| Art.40 - Piani interrati e seminterrati  | " 39           |
| Art.41 - Piano terreno   | " 39           |
| Art.42 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche  | " 39           |
| <b>CAPO II - PARAMETRI EDILIZI - INDICE DI VISUALE<br/>LIBERA - DISTANZA FRA I FABBRICATI -<br/>PARAMETRI URBANISTICI</b>                                      | <b>pag. 40</b> |
| Art.43 - Parametri edilizi   | " 40           |
| Art.44 - Applicazione dell'indice di visuale libera  | " 42           |
| Art.44/bis - Distanze  | " 43           |
| Art.45 - Parametri urbanistici   | " 45           |
| Art.45/bis - Applicazione dei parametri edilizi e urbanistici  | " 49           |

|  |                |
|--|----------------|
| Art.46 - Corpi aggettanti  | pag. 51        |
| <b>CAPO III - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE<br/>IMPIANTI TECNOLOGICI</b>              | <b>pag. 51</b> |
| Art.47 - Salubrità del terreno   | " 51           |
| Art.48 - Orientamento e riscontro<br>d'aria  | " 52           |
| Art.49 - Isolamento dall'umidità e<br>materiali di recupero                            | " 52           |
| Art.50 - Isolamento termico  | " 52           |
| Art.51 - Isolamento acustico   | " 53           |
| Art.52 - Classificazione delle acque<br>e regolamentazione degli sca-<br>ricchi        | " 53           |
| Art.53 - Modalità di scarico delle<br>acque provenienti da insedia<br>menti civili     | " 54           |
| Art.54 - Modalità di scarico delle<br>acque provenienti da insedia<br>menti produttivi | " 57           |
| Art.55 - Impianti igienici   | " 58           |
| Art.56 - Impianti idrici   | " 58           |
| Art.57 - Impianti termici e di condi-<br>zionamento                                    | " 60           |
| Art.58 - Impianti di aerazione e di<br>ventilazione                                    | " 60           |
| Art.59 - Impianti elettrici  | " 61           |
| Art.60 - Collegamenti verticali: scale,<br>ascensori e montacarichi                    | " 61           |
| Art.61 - Edilizia pubblica e sovven-<br>zionata  | " 61           |
| Art.62 - Impianti di energia alternativa   | " 61           |

|  |         |
|--|---------|
| CAPO IV - NORME ANTINCENDIO E ANTISMOG                       | pag. 62 |
| Art.63 - Norme antincendio                                   | " 62    |
| TITOLO III - DECORO URBANO                                   | " 65    |
| CAPO I - ELEMENTI DI DECORO URBANO                           | " 65    |
| Art.64 - Elementi di decoro urbano                           | " 65    |
| Art.65 - Coperture   | " 65    |
| Art.66 - Elementi aggettanti                                 | " 65    |
| Art.67 - Manutenzione degli edifici                          | " 66    |
| Art.68 - Tabelle stradali e numeri<br>civici                 | " 66    |
| Art.69 - Mostre, vetrine, insegne,<br>marciapiedi, porticati | " 67    |
| Art.70 - Depositi di materiali                               | " 67    |
| CAPO II - PRESCRIZIONI VARIE                                 | pag. 67 |
| Art.71 - Intercapedini e griglie di<br>aerazione             | " 67    |
| Art.72 - Uscite dalle autorimesse,<br>rampe, accessi         | " 68    |
| Art.73 - Distributori di carburante                          | " 69    |
| Art.74 - Recinzioni  | " 69    |
| Art.75 - Rifiniture interne                                  | " 70    |
| Art.76 - Parcheggi   | " 70    |
| Art.77 - Servitù di edificabilità                            | " 71    |
| TITOLO IV - LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFI-<br>CATORIO  | pag. 72 |

|  |         |
|--|---------|
| CAPO I - PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA  | pag. 72 |
| Art.78 - Domanda di autorizzazione   | " 72    |
| Art.79 - Documenti a corredo della domanda   | " 72    |
| Art.80 - Proposte di convenzione   | " 74    |
| Art.81 - Presentazione della domanda   | " 74    |
| Art.82 - Procedura per il rilascio della concessione   | " 75    |
| Art.83 - Progettisti   | " 75    |
| <br>   |         |
| CAPO II - PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA  | pag. 75 |
| Art.84 - Poteri di iniziativa del Sindaco  | " 75    |
| <br>   |         |
| TITOLO V - POTERI DI VIGILANZA DEL SINDACO - SANZIONI  | pag. 76 |
| <br>   |         |
| CAPO I - POTERI DI VIGILANZA DEL SINDACO - SANZIONI - PROVVEDIMENTI DEL SINDACO CONSEGUENTI A VIOLAZIONI | pag. 76 |
| Art.85 - Competenze ed attribuzioni  | " 76    |
| Art.86 - Opere costruite in assenza della concessione o in totale difformità dalla medesima              | " 77    |
| Art.87 - Opere costruite in parziale difformità dalla concessione - Varianti                             | " 80    |
| <br>   |         |
| TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE  | " 82    |

|   |         |
|---|---------|
| CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE          | pag. 82 |
| Art.88 - Disposizioni temporanee                    | " 82    |
| Art.89 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio | " 82    |



TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'Art. 33 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 e della legge Regionale 07/12/1978 n° 47 e loro modifiche successive, disciplina l'esercizio dell'attività edilizia nell'ambito del territorio del Comune di Ostellato.

CAPO II

DELLA CONCESSIONE EDILIZIA-AUTORIZZAZIONE - ESAME DEI PROGETTI  
PARERI

Art. 2 - Opere soggette a concessione

Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di lottizzazioni o di opere di urbanizzazione, deve munirsi di apposita concessione del Sindaco.

La concessione occorre anche per apportare varianti ad opere e a progetti già autorizzati e per le opere da eseguirsi su aree del demanio pubblico.

In particolare, sono soggetti a concessione i seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni e ricostruzioni a qualsiasi uso destinate, ivi compresi i manufatti prefabbricati;
- b) le opere di ristrutturazione, gli ampliamenti e le sopraelevazioni e le modifiche di prospetto;

- c) L'installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli;
- d) costruzione di impianti destinati allo sport, turismo e tempo libero e relative attrezzature;
- e) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- f) esecuzione di opere di urbanizzazione, anche da parte di privati, in attuazione degli strumenti urbanistici, strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, o private, spazi di sosta e parcheggio, fognature ed impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato;
- g) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- h) costruzioni e modificazioni di pensiline, porticati, di elementi e volumi aggettanti, di opere sotterranee, di muri di sostegno;
- i) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi con o senza interventi di trasformazione fisica secondo quanto previsto all'Art. 2 della L.R. 8 novembre 1988 n° 46.
- l) opere di manutenzione straordinaria relative ad immobili vincolati ai sensi della legge 01/06/1939 n° 1089 e della legge 29/06/1939 n° 1497 ed a immobili vincolati dal P.R.G. al solo intervento di restauro scientifico;
- m) reinterri e scavi che riguardino zone soggette a tutele di carattere ambientale, geologico od idraulico ed a vincolo archeologico;
- n) opere di demolizione che riguardino edifici compresi nella zona storica o comunque soggetti a tutela.

### Art. 3 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette a semplice autorizzazione del Sindaco le seguenti opere e quelle ad esse assimilabili:

- a) opere di manutenzione ordinaria relative ad immobili vinco

- lati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n° 1089 e della legge 29 giugno 1939 n° 1497;
- b) interventi di manutenzione straordinaria come definiti dalla L.R. 47/78 e successive modificazioni, con esclusione di quelli vincolati ai sensi delle leggi 01/06/1939 n° 1089 e 29/06/1939 n° 1497;
  - c) opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, costruzioni e modificazioni di muri di cinta, cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
  - d) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
  - e) reinterri e gli scavi, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 2 lettera 1);
  - f) realizzazione e modifiche di vetrine, collocamento di insegne ed indicatori, collocazione di tende esterne agli edifici, nel caso in cui questi prospettino su luoghi pubblici, copertura stagionale di impianti sportivi con palloni di plastica pressurizzati;
  - g) realizzazione e modificazione di accessi pedonali e carrai, pavimentazione ed arredi esterni;
  - h) abbattimento alberi in parchi e giardini;
  - i) realizzazione di impianti per lo sfruttamento di fonti energetiche alternative;
  - l) monumenti funerari e tombe in ambito cimiteriale;
  - m) demolizioni di edifici senza ricostruzione;
  - n) cambio di destinazione d'uso tra destinazioni previste all'interno della lettera b) dell'Art. 2 L.R. 46/88.

#### Art. 4 - Opere non soggette ad autorizzazione

Non sono soggetti nè a concessione nè ad autorizzazione i seguenti interventi:

- a) opere di manutenzione ordinaria così come definite all'Art. 42 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, fatto salvo quanto previsto al punto a) del preceden

- te articolo, fermo restando l'obbligo di comunicare al Sin  
daco l'inizio delle opere con relativa descrizione;
- b) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo aventi carattere geognostico o eseguite in aree esterne al centro abitato;
  - c) opere di assoluta urgenza o di necessità immediata per la tutela della pubblica incolumità;
  - d) opere interne come definite al primo comma dell'Art. 26 della legge 28/02/1985, n° 47, fermo restando l'obbligo di presentare al Sindaco, contestualmente all'inizio dei lavori, la relazione di cui al secondo comma del medesimo articolo ed a condizione che le opere non riguardino immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497;

Art. 5 - Progettisti, direttori ed assuntori dei lavori

La progettazione e la direzione delle opere soggette a con  
cessione edilizia devono essere effettuate, nell'ambito delle rispettive competenze, da tecnici abilitati all'esercizio del la  
professione.

In particolare, per opere e strutture in conglomerato cementizio, la progettazione, i calcoli e la direzione dei lavori devono essere effettuati da Ingegneri o Architetti in possesso dei requisiti prescritti dal R.D. 16/11/1939 n° 2229.

Gli assuntori delle opere, specialmente per quanto riguarda le costruzioni in conglomerato cementizio, devono essere abilitati ovvero avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità relativa all'esecuzione delle opere stesse.

Art. 6 - Domanda di concessione

La domanda di concessione indirizzata al Sindaco deve essere sottoscritta:

- a) dal committente dell'opera o dal suo legale rappresentante;
- b) dal proprietario dell'area edificatoria o dal suo legale

rappresentante;

c) dal progettista;

i) dal direttore dei lavori, ove sia stato nominato;

e) dall'assuntore dei lavori, ove sia stato nominato.

I soggetti sopraelencati dovranno altresì indicare il loro codice fiscale e la propria residenza o il domicilio al quale desiderano che siano inviate le comunicazioni del Sindaco concernenti la domanda ed hanno altresì l'onere di comunicare immediatamente ogni eventuale variazione successiva.

#### Art. 7 - Documenti a corredo della domanda di concessione

La domanda di concessione deve essere corredata dei documenti atti a consentire una esauriente valutazione della regolarità e della legittimità dell'opera progettata, in relazione allo stato di fatto e di diritto.

Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale, la documentazione deve essere presentata in duplice copia.

Per quelle la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, la documentazione deve essere presentata in quadruplica copia.

I documenti richiesti in relazione alle varie categorie delle opere previste dall'Art. 2 secondo comma, devono avere i seguenti requisiti:

- 1) questionario statistico e scheda del terreno;
- 2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- 3) certificato della conservatoria dei Registri Immobiliari o altro documento quale il rogito, indicante la proprietà e gli aventi diritto;
- 4) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:500, con le indicazioni delle proprietà confinanti, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, degli alberi di alto fusto esistenti e di ogni eventuale altro particolare.

re di rilievo;

- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 6) planimetria, in scala non inferiore a 1 : 200, in cui sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata.  
In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circonvicine, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc..) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- 7) disegni, in scala 1 : 100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione:
  - a) della destinazione d'uso dei locali;
  - b) delle quote planimetriche ed altimetriche;
  - c) della dimensione delle aperture, con distinzione delle parti apribili e fisse;
  - d) dei rapporti di illuminazione;
  - e) degli ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
  - f) dell'ubicazione e dimensioni delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
  - g) delle strutture portanti, C.A., acciaio, muratura, ecc.;
  - h) delle pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti d'ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);
  - i) dei materiali di copertura, del senso delle falde e delle pendenze, dei volumi tecnici, camini, gronde, e relativi punti di calata dei pluviali, dei lucernai, ecc.  
Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di planimetrie generali, in scala 1 : 200, corredate delle piante delle singole cellule in scala 1 : 50 o 1 : 100.  
Qualora si tratti di progetto di edificio comunicante

con altro edificio esistente, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

- 8) disegni quotati, in scala 1 : 100, delle sezioni dell'opera in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi.

Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera.

- 9) disegni, a semplice contorno, in scala 1 : 100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e del loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici.

- 10) disegni in scala non inferiore a 1 : 20, dei particolari di progetto costruttivi e decorativi, con indicazione dei materiali impiegati, del loro trattamento e colore, in misura proporzionata all'importanza dell'opera;

- 11) documentazione fotografica degli edifici da demolire;

- 12) per le varianti vanno presentati disegni, in scala non inferiore a 1 : 100, contenenti, oltre alle indicazioni di cui al n. 7, le seguenti visualizzazioni:

a) senza campitura, le opere da conservare;

b) con campitura, gialla, le opere da demolire;

- c) con campitura rossa, le opere da costruire;
- d) con campitura tratteggiata o blu, le opere da sostituire.

I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala con la medesima grafia.

- 13) relazione illustrativa.  
In essa dovranno essere poste in evidenza le conseguenze derivanti dall'esercizio dell'attività alla quale l'opera è destinata, il tipo di finanziamento con il quale si intende realizzare l'opera evidenziando il rispetto dei requisiti tecnici richiesti per l'accesso ai finanziamenti, la rispondenza del progetto agli indici previsti dal presente regolamento e dalle norme di attuazione vigenti riportando dettagliatamente i calcoli eseguiti per comprovare tale rispondenza;
- 14) dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare, a norma degli art. 6 e 7 della legge 05/03/1963 n° 246;
- 15) richiesta di nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalla legge;
- 16) nulla osta della Sovrintendenza ai Monumenti, nei casi previsti dalla legge;
- 17) nulla osta, rispettivamente, del Compartimento dell'ANAS o dall'Amministrazione Provinciale per le costruzioni da eseguire fuori dai centri abitati ai margini delle strade statali o delle provinciali, nonché per gli allacciamenti, innesti o accessi delle strade private a quelle anzidette;
- 18) relazione geologica o geotecnica firmata da tecnico abilitato, quando richiesta dalle norme vigenti;
- 19) documentazione inerente l'impianto di riscaldamento e l'isolamento termico dell'edificio redatta a termini di legge per la parte prevista contestualmente alla presentazione dei progetti (L. 373/76 e regolamento di attuazione);
- 20) relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni nell'atmosfera, necessaria per le concessio



ni relative a stabilimenti industriali, anche quando trattasi di ampliamenti o modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alle emissioni;

- 21) bozza di convenzione o il sostitutivo atto unilaterale d'obbligo quando previsti.
- 22) richiesta di autorizzazione allo scarico, corredata di opportuna planimetria delle fognature con schema degli scarichi e degli sfiati, ai sensi della legge n° 319 del 10/05/1976, e successive modificazioni ed integrazioni, secondo quanto prescritto al successivo art. 8;
- 23) elaborati integrativi e relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 09/01/1989 n° 13;
- 24) relazione di calcolo, in base al D.M. 20/11/1987, sulle "Norme tecniche per la progettazione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento";
- 25) individuazione dei posti auto, ai sensi e nelle quantità previste dalla legge del 24/03/89 n° 122.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 4-6-7-8-9-10-11-12 devono essere piegati secondo il formato UNI. Tutte le tavole di cui al precedente comma e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale dovrà altresì indicare l'Ordine o il Collegio professionale cui è iscritto.

Art. 8 - Domande di autorizzazione da presentare al Sindaco  
Contestualmente alla richiesta di concessione

Insieme alla domanda di concessione, il titolare deve presentare al Sindaco istanza volta ad ottenere le autorizzazioni indicate nel presente articolo ove le stesse siano necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o in rapporto ai vincoli gravanti sull'immobile oggetto di intervento.

Tali autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco oppure le richieste sono dal Sindaco stesso inoltrate all'autorità competente al rilascio.

- I) - Autorizzazione allo scarico delle acque meteoriche, nere o provenienti da lavorazioni industriali.

Alla domanda di autorizzazione va allegata una documentazione tecnica diversa a secondo delle caratteristiche dell'intervento ed a seconda del recapito degli scarichi.

- a) per gli insediamenti civili che non possono essere allacciati alla pubblica fognatura, oltre alla relazione di cui al punto precedente, occorre una relazione descrittiva del sistema di depurazione usato con indicazioni sul tipo e sulla dimensione dello stesso, sulla natura del recapito dell'affluente depurato, sulle quantità di acqua da prelevare giornalmente sulle relative fonti di approvvigionamento, sulle quantità giornaliere di acque restituite.
- b) Per gli insediamenti produttivi allacciabili alla pubblica fognatura, occorre allegare:
- planimetria con la localizzazione del punto di emissione o del pozzetto di campionamento di cui all'art. 9 della legge 319/1976;
  - una relazione descrittiva dei processi tecnologici usati e delle materie impiegate;
  - la quantificazione dei consumi idrici giornalieri ed annuali, distinti in consumi per la produzione e consumi per i servizi. Va anche quantificata l'acqua prelevata, riciclata e restituita, specificando la fonte di approvvigionamento relativa e l'uso a cui va destinato ogni tipo di acqua,
  - una relazione indicante il volume, la periodicità, le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche degli scarichi;
  - il progetto degli eventuali impianti di depurazione privati necessari per rendere gli scarichi compatibili con il tipo di depurazione centralizzato della fognatura pubblica.
- c) Per gli insediamenti produttivi non allacciabili alla pubblica fognatura, oltre alla documentazione descritta al precedente comma occorre allegare:
- il progetto degli impianti di depurazione adottati, con la descrizione delle caratteristiche costruttive, di fun\_

- zionamento e di gestione;
- un'illustrazione delle caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche dell'effluente trattato e della natura del recapito.
- d) Per gli allevamenti zootecnici del tipo indicato nella delibera del Consiglio della Regione Emilia Romagna n° 856 del 17/03/1977 i quali smaltiscono i liquami sul suolo agricolo (o con altro sistema) occorre allegare una relazione indicante:
- il numero e il tipo di capi allevati e le tecniche di pulizia adottate;
  - il consumo idrico giornaliero ed annuale e le relative fonti di approvvigionamento;
  - le quantità di liquami prodotte giornalmente, il sistema di raccolta adottato, le caratteristiche urbanistiche e geologiche del sito nel quale sono localizzati i punti di raccolta con la rete idrografica superficiale e profonda;
  - la periodicità e le modalità di svuotamento dei contenitori dei liquami;
  - la quantificazione della superficie agraria sulla quale è eventualmente effettuato lo spandimento, la distanza della stessa superficie dell'allevamento, la coltura a cui la stessa è destinata, le caratteristiche geomorfologiche ed urbanistiche della medesima;
  - eventuali metodi di smaltimento alternativi allo spandimento su suolo agricolo (produzione di biogas, ecc.)

Indipendentemente dalle indicazioni del presente Regolamento edilizio, è facoltà delle autorità locali competenti al controllo degli scarichi richiedere l'ulteriore documentazione ritenuta necessaria a corredo della domanda di autorizzazione, anche in rapporto alle indicazioni di eventuali Piani di risanamento delle acque, Piani Territoriali stralcio per il settore suinicolo, ecc..

L'autorizzazione agli scarichi idrici è rilasciata dall'autorità locale competente al controllo ai sensi degli articoli 5-6-11-14 della citata legge 319/1976 e degli articoli 9-14 della legge 650/1979 prima del rilascio della abitabilità o

o dell'agibilità dell'opera.

- 2) - Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939 e dell'art. 10 della L.R. 01/08/1978 n° 26.

Tale autorizzazione è obbligatoria soltanto per i lavori concernenti immobili vincolati ai sensi delle due citate leggi di tutela dell'ambiente, sino dalla data in cui il vincolo viene notificato (ai sensi dell'art. 6 della legge 1497/1939) oppure dalla data di pubblicazione degli e lenchi delle località vincolate (ai sensi dell'art. 2 della medesima legge 1497).

Alla richiesta di autorizzazione va allegata la documentazione stabilita dalle specifiche norme tecniche di Attuazione del P.R.G., oppure, nel caso che queste non forniscano disposizioni particolari, va allegata la documentazione descritta nella Circolare Regionale n° 7918 del 17/08/1978 (cioè una documentazione concernente le caratteristiche idro-geo-pedologiche dei luoghi, le caratteristiche vegetazionali climatiche, nonché il rilievo aerofotogrammetrico).

La suddetta documentazione va prodotta in tre copie: una di queste copie resta negli archivi comunali, una va restituita al richiedente ed una viene trasmessa per conoscenza alla Regione.

La autorizzazione in questione è rilasciata dal Consiglio Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia in tegrata ai sensi dell'art. 10 della citata L.R. 26/1978 prima del rilascio della autorizzazione, di cui al precedente comma.

- 3) - Autorizzazione ai sensi del R.D. 3267/1923 e del R.D. 1126/1926.

Questa autorizzazione è obbligatoria, prima dell'inizio dei lavori, per i soli terreni vincolati a scopo idrogeologico e forestale.

La domanda, corredata da una copia degli elaborati tecnici presentati per ottenere la concessione edilizia, viene consegnata al Sindaco, il quale provvede alla pubblicazione ai sensi di legge ed alla trasmissione, con eventuali osservazioni agli enti competenti al rilascio dell'au-

torizzazione.

L'autorizzazione non esime dall'obbligo di comunicare i movimenti di terreno ai sensi degli art. 8 e 9 del R.D. 3267/1923 e degli art. 19 e 20 del R.D. 1126/1926, prima dell'inizio dei lavori.

Art. 9 - Presentazione della domanda di concessione

La domanda di concessione, corredata dai documenti di cui al precedente art. 7 deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo averne controllato la regolarità e la completezza, rilascia al richiedente apposita ricevuta con indicazione della data di ricevimento della domanda.

Art. 10 - Istruzione ed esame della domanda di concessione

.. Pareri obbligatori

Le domande di concessione, previa istruzione formale dell'Ufficio Tecnico Comunale, devono essere sottoposte al parere dei seguenti organi:

- a) servizio igiene pubblica;
- b) servizio di medicina preventiva del lavoro;
- c) del veterinario Comunale, qualora si tratti di fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- d) della Commissione Edilizia, normale od integrata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 26/78;
- e) della Commissione Consultiva Agricola;
- f) del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

CAPO III -

COMMISSIONE EDILIZIA - DETERMINAZIONI DEL SINDACO

Art. 11 - Commissione edilizia - Composizione - Durata

La Commissione Edilizia Comunale è costituita con Delibera Consigliare, ed è l'organo consultivo per il rilascio delle concessioni edilizie ed urbanistiche.

La commissione edilizia è composta dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato che la presiede e da un numero di membri non inferiore a quattro scelti fra persone esperte in problemi di urbanistica, edilizia, beni artistici e culturali, economia, sociologia, problemi idrogeologici; fra tali membri uno almeno dovrà essere di nomina della minoranza consigliere e uno almeno dovrà essere ingegnere o architetto con esclusione di consiglieri e funzionari comunali.

I commissari di nomina consigliere durano in carica cinque anni e possono essere rieletti.

In caso di cessazione o di decadenza dall'Ufficio dei Commissari di nomina consigliere, il Consiglio Comunale provvede, su richiesta del Sindaco, alla loro sostituzione.

In tal caso, i commissari sostituiti durano in carica fino al compimento del mandato dei commissari sostituiti.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia sono esercitate, senza diritto di voto, da un impiegato comunale designato dal Sindaco.

#### Art. 12 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere:

- a) sull'interpretazione del presente regolamento e sulle eventuali proposte di modifica;
- b) sui progetti dei piani regolatori generali, dei piani particolareggiati di esecuzione, delle lottizzazioni, dei piani di recupero;
- c) sui progetti delle opere soggette a concessione;
- d) sui progetti delle opere pubbliche del Comune;
- e) sul rinnovo di concessioni;
- f) sulle questioni concernenti la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente urbano e naturale;
- g) sui provvedimenti da assumersi da parte del Sindaco rispetto agli abusi edilizi;

h) su tutti quei provvedimenti per i quali l'Amministrazione Comunale giudicherà opportuno consultarla.

Art. 13 - Sedute della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella Residenza Municipale ordinariamente una volta al mese e, in via straordinaria, quando il Presidente lo ritiene opportuno.

La Commissione è convocata dal Presidente mediante invito scritto.

Per la validità delle sedute della Commissione, devono intervenire almeno tre membri, tra i quali il Presidente.

I commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi stessi elaborati o alla cui esecuzione essi siano comunque interessati.

Il Presidente può designare di volta in volta, scegliendoli tra i commissari, i relatori sui singoli progetti.

La commissione ha facoltà di invitare i progettisti a fornire chiarimenti sui progetti in esame.

I processi verbali delle sedute della Commissione devono essere raccolti in un apposito registro e devono contenere la motivazione del parere dato, nonché l'indicazione dei voti favorevoli o contrari, delle astensioni e delle eventuali dichiarazioni di voto.

I processi verbali devono essere firmati del Presidente, dal Segretario e da almeno due membri della Commissione.

Il Segretario riferisce sommariamente del parere espresso dalla Commissione in calce alla domanda di autorizzazione.

Art. 14 - Commissione Edilizia ai sensi dell'art. 10  
della L.R. 26/1978

La Commissione Edilizia integrata è l'organo consultivo del Consiglio Comunale (o della Giunta Comunale nel caso in cui il Consiglio le abbia espressamente delegato la materia con una propria deliberazione) per l'esercizio delle funzioni definite

agli art. 7-8-9-10-11-14 e 15 della legge 1497/1939 (che costituisce il regolamento di applicazione della legge sulla protezione delle bellezze naturali).

La Commissione Edilizia integrata è composta da tutti i membri della Commissione Edilizia di cui al precedente art. 11 di questo Reg. Ed. e da tre ulteriori membri nominati dal Consiglio Comunale con apposita Delibera; tali membri devono essere un esperto in materie naturali, un esperto in materie ambientali ed un esperto in materie storiche attinenti il territorio locale.

Alla Commissione Edilizia integrata si applicano tutte le disposizioni concernenti la formazione, durata, convocazione, votazione, verbalizzazione, ecc. stabilite al precedente art. 13 di questo Reg. Ed. per la Commissione Edilizia, specificando però che:

- per la validità delle sedute della Commissione Edilizia integrata devono essere presenti almeno due dei tre membri integrativi;
- il verbale della Commissione Edilizia integrata deve essere separato dal verbale della Commissione Edilizia ordinaria, pur dovendo essere redatto con uguali criteri.

Per gli interventi relativi ad immobili vincolati ai sensi della legge 1497/1939 e dalla L.R. 26/1978, il parere della Commissione Edilizia integrata sostituisce il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Il parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 10 della L.R. 26/1978 è obbligatorio:

- 1) per il rilascio dell'autorizzazione necessaria, ai sensi dell'art. 7 della legge 1497/1939, per qualsiasi intervento su immobili inclusi negli elenchi delle bellezze naturali;
- 2) per la impostazione di particolari prescrizioni nella esecuzione di interventi come l'apertura di strade o di cave, l'installazione di condotte o di palificazioni, la posa in opera di cartelli pubblicitari, ecc. in terreni prossimi a quelli vincolati ai sensi della citata legge 1497, al fine di non turbare la visibilità dei beni sottoposti a vincolo;
- 3) per le ordinanze, le diffide, le ordinanze di sospensione dei lavori e le eventuali revoche, per la scelta tra la demolizione o l'applicazione della san



zione pecuniaria.

Art. 15 - Commissione Edilizia Allargata per le zone agricole

La Commissione Edilizia Allargata per le zone agricole è l'organo consultivo del Sindaco per la valutazione della conformità degli interventi da effettuarsi nelle "zone E", individuate dal vigente P.R.G., agli obiettivi di sviluppo socio-economico delle zone agricole a tutela delle unità produttive. ...

La Commissione Edilizia Allargata è composta da tutti i membri della Commissione Edilizia e da tre ulteriori membri nominati dal Consiglio Comunale con apposita Delibera e in rappresentanza delle organizzazioni professionali agricole, sindacali e cooperative più rappresentative a livello regionale.

Alla Commissione Edilizia Allargata si applicano tutte le disposizioni concernenti la formazione, la durata, la convocazione, la votazione, la verbalizzazione, ecc. stabilite per la Commissione Edilizia Comunale, specificando tuttavia che:

- per la validità delle sedute della Commissione Edilizia Allargata debbono essere presenti almeno due dei tre membri rappresentativi delle organizzazioni agricole;
- il parere della Commissione Edilizia Allargata tiene il luogo del parere della Commissione Edilizia.

Il parere della Commissione Edilizia Allargata è obbligatorio per la formazione dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- 1) piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata previsti dai piani quinquennali di sviluppo agricolo;
- 2) piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 24, lettera d); della L.R. 47/1978;
- 3) concessioni gratuite, in conformità alle norme di P.R.G., nei soli casi in cui all'art. 9 della legge 10/1977;
- 4) concessioni onerose, in conformità alle norme di P.R.G., in tutti gli altri casi previsti dall'art. 40 della L.R. 47/1978 e non ricompresi nella concessione gratuita;
- 5) allo smaltimento su suolo agricolo di liquami provenienti da allevamenti zootecnici non direttamente collegati all'

impresa agricola od associata.

La Commissione Edilizia Allargata deve valutare la effetti va necessità e rispondenza degli interventi edilizi ed infra strutturali proposti:

- alle esigenze dei lavoratori agricoli in funzione della con duzione del fondo;
- alla tutela delle unità produttive;
- al recupero ed allo sviluppo del patrimonio produttivo agri colo;
- al conseguimento degli obiettivi di reddito fissati nei Pia ni di cui agli art. 6 e 7 della L.R. 05/05/1977 n° 18.

Art. 16 - Deter-minazioni del Sindaco sulla domanda di conces-  
sione

Le deter-minazioni del Sindaco sulle domande di concessione devono essere notificate dall'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco, nel rispetto delle proce dure previste dall'art. 27 della L.R. 47 del 07/12/1978.

La concessione è notificata unitamente a una copia dei di- segni approvati e vistati.

La concessione non pregiudica in alcun modo i diritti di terzi.

Scaduto il termine di sessanta giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere con tro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai la vori.

Il rilascio della concessione è subordinato:

- a) all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'accettazione dell'impegno del richiedente di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costru- zione oggetto della concessione, eccezion fatta per costru- zioni al servizio dell'agricoltura ovvero destinate alla conduzione di fondi nelle zone rurali;

- b) qualora si tratti di costruzione nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione, all'impegno della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Nell'atto di notifica del rilascio della concessione vanno indicate:

- la quota di contributo relativo al costo di costruzione ed alle spese di urbanizzazione da corrispondere al momento del ritiro della concessione;
- i termini per la rateizzazione del residuo contributo;
- il termine entro il quale vanno iniziati i lavori per i quali si è ottenuta la concessione.

Nel caso di concessioni edilizie in deroga o di concessioni relative ad opere stradali o comunque insistenti su aree appartenenti al demanio statale, il termine di sessanta giorni per le decisioni sulla domanda di concessione non è tassativo.

Art. 17 - Publicità delle concessioni di costruzione -

Ricorsi

Dell'avvenuto rilascio della concessione di costruzione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici Comunali, della denuncia di concessione edilizia, della copia della concessione in atti e dei relativi elaborati di progetto, e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni di piano regolatore generale, e dei piani particolareggiati di esecuzione.

Art. 18 - Volturazioni

Il trasferimento della concessione può essere richiesto dagli eredi o dagli aventi causa a titolo particolare dal titolare della licenza, mediante apposita domanda in bollo indirizzata al Sindaco, corredata dal titolo di legittimazione.

Il Sindaco provvede alla volturazione della concessione previo accertamento della legittimazione dei richiedenti.

I termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria non subiscono alcuna modificazione per effetto della variazione di intestazione.

Art. 19 - Varianti

Qualora, prima dell'inizio dei lavori ovvero in corso d'opera, si manifesti la necessità o l'opportunità di introdurre varianti a un progetto edilizio già autorizzato, il titolare della concessione deve munirsi di apposita concessione di variante.

Agli effetti del presente regolamento, per "variante" si intende un progetto che, pur prevedendo modifiche e innovazioni di carattere sostanziale o formale rispetto a quello originariamente autorizzato, possa tuttavia considerarsi prevalentemente conformativo del medesimo.

In tal caso, i termini di validità e di decadenza relativi al progetto originariamente autorizzato restano invariati.

Qualora, invece, il progetto di variante contenga modifiche o innovazioni tali da dar luogo a una radicale revisione delle originarie previsioni, deve considerarsi del tutto nuovo e sostitutivo del primo, con la conseguenza che la sua eventuale autorizzazione deve essere considerata, a tutti gli effetti, come una nuova concessione.

Art. 20 - Validità - Decadenza - Rinnovo della concessione

La concessione ha una validità di dodici mesi decorrenti dalla data della notifica della concessione.

I lavori ai quali la concessione si riferisce devono esse-

re iniziati entro il suddetto termine di validità.

In caso contrario, la concessione decade.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, tranne nel caso, in cui i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 5 anni dalla data di inizio dei lavori.

Il rinnovo della concessione è consentito soltanto nel caso in cui la richiesta di rinnovazione venga presentata entro 30 giorni decorrenti dalla data di decadenza della precedente concessione.

In tal caso, il richiedente può far riferimento alla documentazione relativa alla concessione decaduta.

#### Art. 21 - Concessioni in deroga

La facoltà di derogare alle norme del presente regolamento, nonché alle Norme di Attuazione del P.R.G. può essere esercitata dal Sindaco soltanto nei casi in cui:

- a) si tratti di edifici e impianti pubblici, cioè di edifici e impianti appartenenti ad Enti pubblici, destinati a finalità di carattere pubblico;
- b) si tratti di edifici e impianti di interesse pubblico, cioè di edifici e impianti che, indipendentemente dalla qualità del soggetto cui appartengono, sono destinati a finalità pubbliche.

Il rilascio della concessione edilizia in deroga deve essere preceduto:

- 1) dalla istanza di deroga diretta al Sindaco, corredata della relativa documentazione;
- 2) dal parere della Commissione Edilizia;
- 3) dalla deliberazione consiliare;

#### Art. 22 - Annullamento d'ufficio della Concessione

L'annullamento d'ufficio della concessione può essere dispo

sto dal Sindaco nei seguenti casi:

- a) allorchè l'annullamento sia stato espressamente previsto nella concessione come conseguenza diretta dell'inosservanza di specifiche prescrizioni contenute nella concessione stessa;
- b) allorchè la concessione sia stata rilasciata in base a un errato presupposto determinato dall'azione fraudolenta del richiedente, ovvero nel caso in cui sia stata rilasciata per errore del richiedente o della pubblica Amministrazione sulla base di presupposti non rispondenti alla realtà.

#### Art. 23 - Contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

Ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977, la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione.

Il pagamento del contributo relativo alle opere di urbanizzazione non esime dall'obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quelle per la urbanizzazione secondaria, nella misura prestabilita dalle norme attuative del P.R.G. vigente, in quanto il contributo si riferisce alle spese di realizzazione delle opere e non a quelle di acquisizione delle aree.

##### 1) Parametrazione degli oneri di urbanizzazione.

L'incidenza per ogni unità di superficie del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione U1 + U2 viene determinata con delibera di Consiglio Comunale a seconda della destinazione d'uso del fabbricato (residenziale, produttiva, o terziaria), a seconda del tipo di intervento (nuova costruzione N.C. o recupero dell'esistente R.E.) a seconda della zona omogenea di P.R.G. nella quale l'intervento è effettuato, oppure ancora, se si tratta di edilizia in aree P.E.E.P., a seconda del tipo di finanziamento dell'intervento o del soggetto attuatore del medesimo.

L'incidenza per unità di superficie (mq.) dell'onere relativo al trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (D) è determinata da delibera di consiglio

Comunale sulla base delle tariffe regionali definite ai sensi degli art. 16 e 17 della legge 10/05/1976 n° 319, tenendo conto del tipo di attività produttiva e del relativo carico inquinante.

L'incidenza unitaria dell'onere relativo alla sistemazione dei luoghi (S), ove ne siano state alterate le caratteristiche, è determinata da Delibera di Consiglio Comunale tenendo conto dei vari tipi di attività produttive.

2) Modalità di applicazione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione.

Per le opere di urbanizzazione primaria ( $U_1$ ):

a) il contributo è dovuto:

- in ogni intervento edilizio diretto, per le opere mancanti;
- per gli interventi descritti alla lettera b) dell'art. 9 della legge 10/1977;
- per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato effettuati da soggetti aventi regolare titolo;
- per gli interventi compresi in piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.

b) il contributo non è dovuto:

- nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune, tutte le opere mancanti;
- per gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi convenzionali ai sensi dell'art. 8 della legge 765/1967 (cioè prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977);
- per gli interventi di cui alle lettere a), c), d), e), f), e g) dell'art. 9 della legge 10/1967.

c) il contributo è dovuto solo parzialmente:

- nel caso in cui il concessionario attui direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune, parte delle opere mancanti.

In tal caso il Comune applicherà un contributo corrispondente solo alle opere non direttamente realizzate dal Con

cessionario, utilizzando per far ciò i criteri di scomposizione dell'onere illustrati al punto 1.4. della delibera di Consiglio Regionale 1706/1978, modificata con delibera 1871/1978.

Il concessionario deve comunque cedere al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti.

Per le opere di urbanizzazione secondaria ( $U_2$ ):

a) il contributo è dovuto:

- per ogni intervento diretto;
- per gli interventi di cui alla lettera b) dell'art. 9 della legge 10/77;
- per gli interventi effettuati su immobili di proprietà dello Stato da soggetti aventi regolare titolo;
- per gli interventi compresi in strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica;
- per gli interventi effettuati dai singoli concessionari finali su aree incluse in piani particolareggiati di iniziativa privata, in misura pari alla differenza tra l'onere pagato dal soggetto attuatore dello stesso P.P. (ri valutato in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione) e l'onere risultante dall'applicazione delle tabelle parametriche adottate in attuazione della legge 10/1977 e delle conseguenti disposizioni regionali, fatte comunque salve le lottizzazioni approvate, prima della entrata in vigore della legge 10/1977, per le quali restano fermi gli oneri di urbanizzazione a suo tempo convenzionati ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1968, n° 765.

b) il contributo non è dovuto:

- per gli interventi di cui alle lettere a), d), e); f), e g) dell'art. 9 della legge 10/1977;
- nel caso in cui il concessionario realizzi direttamente tutte le opere mancanti, secondo le modalità fissate dal Comune;

c) il contributo è dovuto solo parzialmente:

- nel caso in cui il concessionario attui direttamente, se



condo le modalità prefissate dal Comune, solo una parte delle opere di U<sub>2</sub>.

In tal caso il Comune applicherà un contributo corrispondente solo alle opere non direttamente realizzate dal concessionario, utilizzando per far ciò i criteri di scomposizione dell'onere illustrati al punto 1.4 della Delibera di Consiglio Regionale n° 1706/1978, modificata con Delibera n° 1871/1978.

Il concessionario deve comunque cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, nella misura prestabilita dalle norme attuative del vigente P.R.G. anche in caso di esenzione dell'onere.

- 3) possibilità di variazione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione.
  - a) gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere ridotti nei seguenti casi:
    - restauro scientifico su edifici vincolati a tale intervento dalla disciplina particolareggiata di P.R.G. oppure vincolati ai sensi della legge 1089/1939;
    - impianti fissi coperti destinati al ricovero di materiali e/o macchine connesse all'esercizio delle imprese.L'onere così determinato è riferito all'area coperta dagli impianti;
  - b) i soli oneri di urbanizzazione secondaria possono essere ridotti nei seguenti casi:
    - impianti relativi ad attività artigianali realizzati da enti pubblici o da privati associati in aree soggette ad intervento urbanistico preventivo (ad esclusione dei P.I.P. di cui all'art. 27 della legge 865/1971);
    - impianti relativi ad attività commerciali svolte da cooperative di consumo o da dettaglianti associati, purché comprese nei Piani di sviluppo e di adeguamento della rete distributiva di cui alla legge 11/06/1971 n° 426 e previo parere della Commissione di cui alla suddetta legge;
    - insediamenti relativi a centri produttivi, commerciali ed infrastrutturali realizzati da società o da imprese in cui la partecipazione pubblica sia almeno pari al 50%;

- interventi di edilizia residenziale dotati di impianto termico ad energia solare;
- interventi non residenziali dotati di impianto termico ad energia solare.

Per gli interventi di edilizia sovvenzionata a totale carico dello Stato, gli oneri di urbanizzazione ( $U_1 + U_2$ ) non possono comunque essere superiori al 10% del costo complessivo dell'intervento localizzato.

Per gli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi degli art. 7 ed 8 della legge 10/1977 non compresi nei PEEP (con esclusione degli edifici unifamiliari), gli oneri di  $U_2$  sono ridotti all'80% a condizione che gli alloggi non superino i mq. 105 di superficie utile abitabile.

4) Versamento del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione.

Le modalità di pagamento del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione sono definite da Delibera di Consiglio Comunale.

Nel caso di rateizzazione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione, a garanzia del pagamento delle successive rate, prima del rilascio della concessione, il titolare dovrà presentare al Comune idonee garanzie, costituite da fidejussione bancaria o da polizza di importo pari al debito residuo.

L'importo della fidejussione bancaria o della polizza verrà ridotto, previo nulla-osta del Sindaco, in conseguenza del pagamento delle singole rate.

5) Sanzioni.

Il ritardo nel pagamento da parte del concessionario delle singole rate di contributo comporta:

- la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene entro i trenta giorni successivi alla data di scadenza;
- la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ultimi trenta giorni;

- l'aumento di un terzo del contributo dovuto, qualora il ritardo si protragga oltre il termine di cui al precedente periodo.

Art. 24 - Contributo commisurato al costo di costruzione

Ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977, la concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Art. 25 - Concessioni convenzionate

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti senza aumento di carico urbanistico, il contributo commisurato al costo di costruzione non deve essere corrisposto nel caso in cui il concessionario si impegni a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione determinati in base ad apposita convenzione con il Comune.

Tale convenzione deve essere redatta secondo lo schema adottato dal Consiglio Comunale in conformità a quello predisposto dalla Regione Emilia Romagna con Delibera di Consiglio n° 1098/1977 e modificato con Delibera di Consiglio n° 1706/1978 e n° 1871/1978.

Può tener luogo della suddetta convenzione un atto unilaterale d'obbligo, con firma autenticata del titolare della concessione, predisposto secondo lo schema contenuto nella Delibera di Consiglio Regionale n° 1706/1978, modificata con Delibera n° 1871/1978.

Art. 26 - Concessioni onerose

Fatte salve le concessioni gratuite, nei casi in cui il richiedente non opti per il convenzionamento di cui al precedente art. 25, la concessione è subordinata all'integrale corresponsione del contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Anche in questo caso, il Consiglio Comunale, per opere di particolare interesse, può disporre che la concessione sia subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente.

Art. 27 - Concessioni gratuite

Nel caso di opere per le quali la concessione è gratuita ai sensi di legge, cioè completamente esente tanto dal contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione quanto dal contributo commisurato al costo di costruzione, la concessione stessa è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero alla previsione da parte del Comune di attuare le medesime opere nel triennio successivo, oppure ancora all'impiego da parte del concessionario a procedere all'attuazione delle urbanizzazioni contemporaneamente alla costruzione dell'opera.

Per gli interventi da realizzare in zona agricola, la concessione è subordinata all'esistenza delle sole opere di urbanizzazione primaria.

Art. 28 - Inizio dei lavori

Il titolare della concessione ha l'obbligo di comunicare preventivamente al Sindaco la data di effettivo inizio dei lavori, a mezzo lettera raccomandata, unitamente al Direttore dei Lavori e all'Esecutore delle opere, che controfirmano per accettazione.

Art. 29 - Direttore e assuntore dei lavori

Prima della data di effettivo inizio dei lavori, il titolare della concessione deve comunicare per iscritto al Sindaco il nominativo, la qualifica, la residenza o il domicilio del direttore e dell'assuntore dei lavori, tranne il caso in cui tali indicazioni siano già contenute nella domanda di autorizzazione di cui all'art. 6 del presente regolamento.

A loro volta, il direttore e l'assuntore dei lavori devono

comunicare al Sindaco (anche -mediante atti separati, e in ogni caso prima dell'effettivo inizio dei lavori) l'accettazione dei rispettivi incarichi.

Il committente titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge e del presente regolamento, nonché delle modalità esecutive fissate nella concessione, ed hanno l'onere di comunicare immediatamente al Sindaco ogni eventuale variazione dei rapporti intercorrenti fra i medesimi.

Art. 30 - Assetto del cantiere - Obbligo di ostensione della concessione e dei progetti

Ogni cantiere deve essere recintato e mantenuto sgombro da materiali di rifiuto o dannosi.

Qualora il cantiere sorga in zona abitata prospiciente spazi pubblici o aperti al pubblico, deve essere provvisto di apposite segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne, a bande bianche e rosse, e notturne a luci rosse, nonché di dispositivi rifrangenti e di eventuali punti luce integrativi della illuminazione stradale.

Il cantiere deve altresì essere provvisto di una apposita tabella, visibile e leggibile dall'esterno, recante l'indicazione dell'opera nonché i nominativi del titolare della concessione, del progettista, del direttore, dell'assuntore e dell'assistente dei lavori nonché, ove del caso, del calcolatore delle strutture e del progettista degli impianti.

La concessione e una copia dei disegni approvati devono essere conservate in cantiere, a disposizione dell'Autorità Comunale e Statale, finché la costruzione non sia stata dichiarata abitabile.

Per tutto ciò che non è espressamente disciplinato nel presente articolo, si rinvia alle norme vigenti in materia di responsabilità civile per danni o molestia arrecati a persone o a cose, nonché alle disposizioni contenute nelle leggi speciali riguardanti la prevenzione degli incendi e degli infortuni sul lavoro.

Art. 31 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso in cui, per esigenze di cantiere o per motivi di sicurezza e di incolumità, si renda necessaria l'occupazione di suolo pubblico, il titolare della concessione deve munirsi dell'autorizzazione comunale all'occupazione temporanea di suolo pubblico.

Alla domanda di autorizzazione deve essere allegata una planimetria delimitante esattamente l'area pubblica da includere entro il recinto del cantiere.

L'autorizzazione rinnovabile ogni sei mesi, è subordinata al pagamento della tassa di occupazione degli spazi ed aree pubbliche, nonché al versamento di una cauzione per la rimessa in pristino delle aree pubbliche occupate.

Il deposito cauzionale sarà restituito solo dopo novanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuto ripristino e, in ogni caso, previo accertamento, da parte dell'Ufficio Tecnico, che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte.

Art. 32 - Comunicazioni obbligatorie - Ispezioni

Tutti gli atti o i fatti che possono comunque interessare l'attività di vigilanza dell'Autorità Comunale in relazione alle varie fasi dei lavori, devono essere tempestivamente denunciati per iscritto al Sindaco.

In particolare, specialmente quando si tratti di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali, dovrà essere data immediata comunicazione:

- a) dell'effettivo inizio dei lavori,
- b) dell'ultimazione dei lavori, al fine dell'autorizzazione di agibilità o abitabilità.

Dagli accertamenti effettuati nel corso dei sopralluoghi deve essere redatto apposito verbale in duplice copia, di cui una deve essere custodita in cantiere.

In ogni caso, e indipendentemente dall'esito dei controlli effettuati, la responsabilità per la violazione delle norme giuridiche vigenti come pure per l'inosservanza delle prescri

zioni fissate nella concessione rimane interamente a carico del titolare della concessione, del direttore e dell'assunto re dei lavori.

Qualora nel corso dei lavori siano reperiti oggetti o frammenti di oggetti ovvero terreni di valore archeologico, storico o artistico, del ritrovamento deve essere data immediata comunicazione al Sindaco e alla Soprintendenza ai Monumenti dell'Emilia Romagna.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere anche presentati, quando occorra:

- a) attestato dell'avvenuta denuncia presso l'Ufficio del Genio Civile delle opere in cemento armato;
- b) documentazione inerente l'impianto di riscaldamento e l'isolamento termico come previsto a termini di legge;
- c) Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 33 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità

Nella costruzione di nuovi edifici o di parti di essi, come pure nei casi di ricostruzione, sopraelevazioni o modificazione dei medesimi, devono essere osservate, oltre le norme generali e speciali in materia urbanistico-edilizia, anche le disposizioni contenute nel T.U. delle leggi sanitarie 17/07/1934 n° 1265.

Al fine dell'accertamento dell'idoneità delle costruzioni allo svolgimento delle funzioni cui sono destinate, il titolare della concessione, prima di iniziare in qualsiasi modo l'utilizzazione delle costruzioni, deve munirsi dell'autorizzazione del Sindaco all'abitabilità o all'agibilità delle medesime.

Art. 34 - Domanda e procedura per l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità

Il titolare della concessione, ad avvenuta ultimazione dei lavori e previo collaudo statico dei medesimi, deve inoltrare

al Sindaco apposita domanda in bollo diretta ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità delle costruzioni, allegando il certificato di collaudo statico, quando occorra il collaudo dell'impianto di riscaldamento, al legando:

- a) per gli edifici soggetti alle disposizioni della legge 373/1976 e dotati di impianti termici con potenza superiore a 100.000 Kcal/h, copia della lettera con la quale il committente dell'edificio nomina il collaudatore dell'impianto termico, ai sensi dell'art. 10 della citata L. 373/76 ed ai sensi dell'art. 15 del P.D.R. 1052/1977;
- b) per gli edifici soggetti ai disposti della L. 373/1976 e dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica di focolare inferiore a 500.000 Kcal/h ovvero a 580.000 W, di chiarazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori con la quale ciascuno, per gli obblighi che gli competono, certifica sotto la propria responsabilità la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio presentata in Comune insieme alla domanda di concessione edilizia;
- c) quando esistano impianti di depurazione richiesta di autoautorizzazione all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici industriali costruiti in base ad autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 322/71, su parere del C.R.I.A.

Successivamente al ricevimento della domanda i competenti uffici comunali devono effettuare le ispezioni dirette ad accertare:

- a) la conformità della costruzione al progetto approvato nonchè l'osservanza delle prescrizioni fissate nella concessione;
- b) la corrispondenza dei locali e dei relativi impianti alle norme igienico-sanitarie vigenti;

A tale fine, il titolare della concessione nonchè il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere preavvertiti affinchè siano posti in grado di presenziare ai suddetti accertamenti.

L'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità è rilasciata dal Sindaco entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, qualora risulti la regolarità della costruzione e, in ogni ca



so, previa presentazione delle ricevute comprovanti il pagamento della tassa governativa e dei diritti comunali relativi.

## TITOLO II

### CARATTERISTICHE DI ABITABILITA'

#### PARAMETRI EDILIZI

#### DISTANZE FRA I FABBRICATI

#### PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

#### ANTINCENDIO

### CAPO I

#### CARATTERISTICHE DI ABITABILITA'

#### Art. 35 - Classificazione dei locali

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.

La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due locali, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti parte integrante dell'altro.

I locali si classificano come segue:

1) locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:

A<sub>1</sub>) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);

S<sub>1</sub>) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, ambienti di servizio);

S<sub>2</sub>) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche e altri locali a stretto servizio della residenza; autorimesse singole o collettive, an-

droni, vani scala);

2) ambienti per attività non abitative:

- A<sub>2</sub>) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani e officine, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
- A<sub>3</sub>) uffici, studi professionali, e laboratori scientifici e tecnici;
- S<sub>3</sub>) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai punti A<sub>2</sub>) ed A<sub>3</sub>).

Art. 36 - Requisiti minimi degli alloggi e dei locali

- 1) Negli edifici residenziali, gli alloggi debbono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a mq. 14.

Tutti i locali di categoria A<sub>1</sub> devono essere provvisti di finestra apribile.

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia).

In alloggi di piccole dimensioni o nel caso di ristrutturazioni sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente anche annesse al soggiorno, purchè comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Le superfici utili sopra riportate vanno intese quali superfici utili nette interne all'alloggio (compresi eventuali spazi destinati ad armadi a muro), ma escluso ogni altro spazio esterno all'alloggio vero e proprio come logge e balconi, nonché cantine autorimesse e simili.

Per dette superfici utili sono consentite variazioni in più fino al 2% ed in meno fino al 5%.

2) Locali di cui al precedente articolo 35 devono avere le caratteristiche descritte ai successivi paragrafi.

### 2.1 Altezza

a) Locali di categoria  $A_1$ : altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, ml. 2,70.

Qualora si intenda usufruire dei contributi di cui alla legge 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a ml. 2,70.

b) Locali di categoria  $S_1$ ; altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a ml. 2,40 e non superiore a ml. 2,70 (ai fini della citata legge 457/1978).

c) Locali di categoria  $S_2$ : altezza minima non inferiore a ml. 2,20, con esclusione degli androni e dei vani scala che devono avere altezza non inferiore a ml. 2,40 e salvo quanto specificato da leggi e regolamenti specifici.

I locali destinati a garages singoli, autorimesse private, depositi o ripostigli la cui altezza utile superi i ml. 2,40 sono considerati ai fini del calcolo della superficie utile.

d) Locali di categoria  $A_2$ ): l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore<sup>2</sup> a ml. 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici.

Per i locali, nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a ml. 4,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti di aerazione e condizionamento dell'aria.

e) Locali di categoria  $A_3$ ): altezza minima netta, ml. 2,70.

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente possono essere ammessi locali con requisiti di altezza diversi da quelli elencati ai precedenti punti anche agli effetti della possibilità di godere delle agevolazioni di cui alla legge 457/1978.

### 2.2 Dimensioni e dotazioni

a) Locali di categoria  $A_1$ )

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.

Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.

Nelle cucine deve essere previsto uno spazio per la lavastoviglie.

b) Locali di categoria  $S_1$ )

Nei locali destinati a servizi igienici deve essere previsto anche uno spazio per la lavatrice, con relativi attacchi e scarichi.

c) Locali di categoria  $A_2$ )

Per i negozi ed in genere i locali destinati ad attività commerciali, le caratteristiche e le dimensioni minime consentite per gli stessi saranno definite dal piano urbanistico commerciale.

### 2.3. Illuminazione e ventilazione

a) Locali di categoria A.

Tutti i locali appartenenti alla categoria A devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi.

Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad  $1/8$  della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq. 1,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola finestra apribile.

Per i locali di categoria  $A_2$ ) possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in rapporto a leggi e regolamenti specifici.

b) Locali di categoria S.

Nei locali di categoria  $S_1$  il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a  $1/12$  e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,40; fanno eccezione i ripostigli e i disimpegni di superficie inferiore a mq. 4 che possono

non avere finestre.

Nei locali di categoria S<sub>2</sub>) il rapporto di cui al comma precedente non deve essere inferiore a 1/15, fanno eccezione i vani scala colleganti solo due piani che possono non avere finestre.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 5 volte la cubatura degli ambienti stessi;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A.

#### Art. 37 - Locali condominiali

Negli edifici di abitazione comprendenti più di 4 alloggi deve essere previsto un locale destinato a deposito delle biciclette e carrozzine.

Negli edifici di abitazione comprendenti più di 9 alloggi devono essere previsti:

- 1) un locale destinato al gioco dei bimbi e alle attività condominiali da ubicarsi preferibilmente al piano terreno al fine di essere collegato direttamente con gli spazi verdi e porticati esterni.

I locali di cui al comma precedente devono avere le caratteristiche dei locali di cat. A<sub>1</sub>) (pur senza costituire superficie utile agli effetti urbanistici) con eccezione dell'altezza che potrà essere non inferiore a ml. 2,40; la loro superficie dovrà essere di almeno 1,5 mq/100 mq. di alloggio;

- 2) al piano di campagna un porticato pari ad almeno il 10% della superficie coperta, sistemato a giorno e destinato al gioco collettivo dei ragazzi.

Art. 38 - Chiostrine o cavedi

La costruzione di chiostrine è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi.

Le chiostrine devono avere una superficie non inferiore a  $1/15$  della somma delle superfici dei muri che le delimitano.

In ogni caso, la distanza minima intercorrente fra muri finestrati e muri non finestrati, ovvero fra opposti muri finestrati, non deve essere inferiore alle seguenti misure:

- a) ml. 3,00, se l'altezza della chiostrina è inferiore a 10 metri;
- b) ml. 4,00, se l'altezza della chiostrina è compresa tra 10 e 16 metri;
- c) ml. 4,50, se l'altezza della chiostrina è superiore a 16 metri.

Le chiostrine devono essere aerate dal basso, per mezzo di corridoi o passaggi, e devono essere facilmente accessibili per la necessaria pulizia.

Art. 39 - Sottotetti

I sottotetti devono essere destinati a locali compresi nel la categoria S di cui all'art. 35 del presente regolamento.

Tali locali possono essere destinati ad abitazione solo nel caso in cui:

- a) le misure minime e i rapporti di illuminazione corrisponda no a quelle previste dall'art. 36 del presente regolamento;
- b) l'altezza media non sia inferiore a metri 2,70;
- c) l'altezza netta minima nel punto più basso raggiungibile non sia inferiore a metri 1,60;
- d) il solaio di copertura sia integrato da rivestimento inter

no con interposta intercapedine che garantisca sufficiente isolamento termico.

Art. 40 - Piani interrati e seminterrati

I piani interrati e seminterrati devono essere destinati a locali compresi nella categoria S di cui all'art. 35 del presente regolamento.

I muri perimetrali dovranno essere adeguatamente idrofugati e protetti dalla umidità del terreno tramite intercapedine ventilata o fornita di drenaggio fognante, e il pavimento sarà costruito su vespaio ventilato e drenato.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico avvenga a quota superiore a quella del pavimento deve essere in stallato un impianto di sollevamento delle acque.

Art. 41 - Piano terreno

I locali del piano terreno potranno essere di categoria A solo se sopraelevati di 30 cm. almeno dal marciapiede perimetrale e posti sopra a locali sotterranei o ad un vespaio drenato e ventilato di almeno 50 cm. di altezza.

Art. 42 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere collettivo-sociale devono possedere i requisiti stabiliti dal D.P.R. 384/78 per eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti "barriere architettoniche", che sono di ostacolo alla vita di relazione dei minorati.

Detti requisiti sono prescritti nelle nuove costruzioni, nonchè in quelle già esistenti nel caso che siano sottoposte a ristrutturazione; in assenza di ristrutturazione dovranno essere apportate agli edifici tutte le possibili e conformi varianti.

Gli interventi privati, sia di nuova costruzione che per le ristrutturazioni parziali dovranno essere conformi a quanto disposto dalla L. 09/01/89 n° 13.

## CAPO II

### PARAMETRI EDILIZI

#### INDICE DI VISUALE LIBERA

#### DISTANZA FRA I FABBRICATI

### PARAMETRI URBANISTICI

#### Art. 43 - Parametri edilizi

Ai fini della progettazione e dell'esecuzione delle opere nonché della vigilanza sulle medesime, deve farsi riferimento ai seguenti parametri edilizi ed urbanistici:

##### a) SU - Superficie utile dei fabbricati.

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani del fabbricato, compresi vani ascensori e scale fuori terra ed entro terra, relative a tutti i piani in cui esistono locali abitabili, eccettuate le superfici relative:

- 1) alle autorimesse nella misura non superiore a 1,5 mq. o gni 20 mc. di costruzione;
- 2) alle cantine;
- 3) ai servizi tecnici;
- 4) ai portici di uso pubblico e ai locali condominiali;
- 5) alle logge coperte e ai balconi in aggetto fino un massimo di ml. 1,40.

##### b) SC - Superficie coperta

La superficie coperta degli edifici, espressa in mq., è data dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda perimetrali fino ad



un'aggetto massimo di ml. 1,40.

La superficie dei volumi aggettanti (bow-windows) e dei porticati privati è sempre computata.

c) Hf - Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la quota:

- media del marciapiede prospiciente la sede stradale:
- e la più alta delle quote:

a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio);

b) bordo superiore della linea di gronda.

d) H - Altezza del fabbricato

E' la media espressa in ml. delle altezze delle varie fronti: sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnologici, quali tralicci per le linee elettriche, torri piezometriche e per telecomunicazioni, ciminiere, extracorsa degli ascensori.

e) V - Volume dei fabbricati

Il volume dei fabbricati è rappresentato dalla somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.

Nel caso di sottotetti, risultanti da copertura a falda inclinata, saranno computati tutti i volumi, anche determinati da pareti virtuali, che abbiano un'altezza media misurata all'intradosso della copertura di mt. 2,70.

f) VL - Indice di visuale libera

L'indice di visuale libera serve a determinare la distanza che deve reciprocamente intercorrere sia tra le varie fronti di un fabbricato, che tra le fronti di un fabbricato e i confini di proprietà e dei cigli stradali.

Il valore di tale indice è fissato in  $VL = 0,50$

Per la determinazione delle distanze, si applica la formula:

$$D = VL \times Hf$$

(D = distanza; VL = indice di visuale libera; Hf = altezza della fronte).

Art. 44 - Applicazione dell'indice di visuale libera

1) Distanza dalle fronti dei fabbricati dai confini.

La distanza tra le fronti degli edifici e i confini di proprietà e dei cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestrate o non finestrate.

2) Distanza tra fabbricati sul medesimo lotto

a) la distanza tra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambe o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visualizzazione libera.

b) qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta.

c) qualora le fronti siano parzialmente prospicienti la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati.

Nei tratti delle fronti prospicienti reciprocamente è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

3) Applicazione dell'indice di visuale libera alle fronti di uno stesso fabbricato.

a) Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.

- b) Nel caso in cui le fronti siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a  $90^\circ$ , le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali di categoria S).
- c) Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:
- 1) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza.  
In tal caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;
  - 2) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, nelle pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
  - 4) L'indice di visuale libera si applica distintamente per ogni piano, considerando gli eventuali arretramenti ai diversi piani, rispetto alla sagoma di quello sottostante.

Art. 44/bis - Distanze

Le distanze si misurano rispettivamente:

- dai confini di proprietà e di zona =  $D_1$
- dagli edifici prospicienti =  $D_2$

Per confini di zona si intendono i confini che separano le diverse zone.

La distanza dai confini di zona non si applica nei confronti delle zone di rispetto stradale;

La distanza tra edifici prospicienti si applica esclusiva-

mente nel caso in cui almeno una delle due pareti sia finestrata; in caso contrario non si tiene conto delle norme relative alle distanze di tipo  $D_2$ .

Il calcolo delle distanze si effettua sulla sagoma rappresentata dalla superficie coperta dell'edificio, come definita alla lettera b) dell'art. 43 del presente regolamento Edilizio.

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. recano prescrizioni specifiche relative alle distanze minime ed alle visuali libere, per le diverse zone omogenee.

Nel caso in cui tali Norme non prevedano proprie prescrizioni di distanza minima e visuale libera, si applicano i minimi qui di seguito indicati.

$D_1$  - Distanze dai confini di proprietà e di zona

Per gli interventi di recupero si mantengono le distanze preesistenti.

Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento nelle zone B/1 si applicano i criteri della VL.

Nel caso in cui il confine di zona prospetti su un'area inedificabile gli ampliamenti potranno essere edificati fino al confine di zona.

Per gli interventi di nuova costruzione ml. 5,00, è però ammessa la costruzione in aderenza rispetto ad edificio preesistente costruito a confine.

E' ammessa altresì la costruzione in aderenza relativa a due o più nuovi edifici su lotti confinanti, purchè l'intervento sia oggetto di convenzione registrata e trascritta tra i confinanti.

Le suddette norme di distanza dai confini di proprietà si applicano a pareti finestrate e non finestrate, per qualsiasi sviluppo del fronte dell'edificio.

$D_2$  - Distanze fra edifici

Per gli interventi di recupero si mantengono le distanze preesistenti.

Per gli interventi di ristrutturazione con ampliamento nelle zone B/1 si applicano i criteri della VL.

Per gli interventi di nuova costruzione ml. 10,00 qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo inferiore a ml. 12,00 e ml. 10,00 con un minimo pari all'altezza del fabbricato più alto qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

Sono ammesse distanze tra edifici  $D_2$  inferiori a quelle indicate, in caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici attuativi.

Nel caso in cui l'edificio da realizzare non prospetti su altri edifici le norme  $D_2$ , di distanza tra edifici, si applicano ai confini di proprietà con distanze dimezzate.

Le precedenti norme sulle distanze minime  $D_1$  e  $D_2$  non si applicano per la costruzione di cabine elettriche e di altri impianti tecnologici al servizio del territorio urbanizzato.

Qualora le distanze tra fabbricati, fra i quali sia interposta una strada, computate come al punto  $D_1$ , risultino però inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa e fatte salve le maggiori distanze fra fabbricati prospicienti di cui all'art. 9 del D.I. 02/04/68 n° 1444.

#### Art. 45 - Parametri urbanistici

##### a) St = Superficie territoriale

La superficie territoriale comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone perimetrali destinate alla viabilità del P.R.G. e disegnate sugli elaborati grafici, e al lordo delle strade esistenti e previste del P.R.G. internamente all'area.

Alla superficie territoriale si applicano l'indice di fabbricabilità territoriale e l'indice di utilizzazione territoriale per determinare il volume e la superficie utile realizzabili in sede di intervento urbanistico preventivo.

In sede di progettazione degli interventi urbanistici preventivi, all'interno della superficie territoriale vanno ricavate:

- la superficie fondiaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie territoriale va espressa in ettari.

b)  $S_f$  = Superficie fondiaria

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale  $S_t$ , deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria  $S_1$  e la superficie per opere di urbanizzazione secondaria  $S_2$ .

Alla superficie fondiaria vanno applicati gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fondiaria per calcolare il volume e la superficie utile realizzabili su ciascun lotto in sede di intervento edilizio diretto (concessione).

La superficie fondiaria si esprime in metri quadrati.

c)  $S_{p. min.}$  = Superficie minima di intervento

La superficie minima di intervento è l'area minima della quale si deve disporre per poter eseguire un intervento urbanistico preventivo ed un intervento edilizio diretto (in quest'ultimo caso si può anche denominare lotto minimo di intervento).

La superficie minima per gli interventi urbanistici preventivi di cui agli art. 20, 23, 24, 25; 26 della L.R. 47/1978 è determinata dalle norme di attuazione del P.R.G. oppure può coincidere con la superficie delle singole unità di "zone territoriali omogenee" identificabili nelle mappe di P.R.G. perchè delimitate da zone a diversa destinazione urbanistica.

La superficie minima di intervento per i piani urbanistici preventivi può anche essere individuata graficamente nelle mappe di P.R.G. con apposito contorno: in tal caso si parla di comparti di intervento unitario, per i quali il Pia-

no può anche dettare particolari prescrizioni.

d)  $Q$  = rapporto massimo di copertura

Il rapporto di copertura è il rapporto massimo, ammissibile in mq./mq. tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Il rapporto di copertura è fissato dalle norme di attuazione del P.R.G. o del piano attuativo.

e)  $It.$  = Indice di fabbricabilità territoriale

L'indice di fabbricabilità territoriale rappresenta il volume massimo costruibile per ogni Ha di superficie territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale si usa in caso di interventi urbanistici preventivi per calcolare il volume massimo costruibile su una determinata superficie territoriale.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme attuative del P.R.G., e si esprime in metri cubi/ettaro.

f)  $If$  = Indice di fabbricabilità fondiaria

L'indice di fabbricabilità fondiaria rappresenta il volume massimo costruibile su di una determinata superficie fondiaria.

L'indice di fabbricabilità, per tutte le zone omogenee attuabili attraverso intervento edilizio diretto (concessione) è fissato dalle norme di attuazione del P.R.G.,

Per le zone da attuarsi attraverso un piano urbanistico preventivo invece, l'indice di fabbricabilità fondiaria viene stabilito dallo stesso piano urbanistico: la somma dei volumi ottenibili applicando l'indice di fabbricabilità fondiaria alla superficie fondiaria di ciascun lotto non deve però risultare superiore al volume calcolato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale, fissato dal P.R.G., alla superficie territoriale interessata dall'intervento urbanistico preventivo.

L'indice di fabbricabilità fondiaria si esprime in mc/mq.

g)  $U_t$  = Indice di utilizzazione territoriale

L'indice di utilizzazione territoriale rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale si usa in caso di intervento urbanistico preventivo per calcolare la superficie utile realizzabile su di una determinata superficie territoriale.

L'indice di utilizzazione territoriale è predeterminato, per ciascuna zona omogenea, dalle norme di attuazione del P.R.G. e viene normalmente espresso in mq/Ha.

h)  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria

L'indice di utilizzazione fondiaria rappresenta la massima superficie utile realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria.

L'indice di utilizzazione fondiaria, in caso di intervento edilizio diretto (concessione), permette di calcolare la superficie utile massima realizzabile sul lotto di intervento.

L'indice di utilizzazione fondiaria è predeterminato dalle norme di P. R.G. per tutte le zone omogenee in cui è ammessa l'attuazione attraverso intervento edilizio diretto.

Per le zone di cui il P.R.G. impone invece l'attuazione attraverso un piano urbanistico preventivo, l'indice di utilizzazione fondiaria è stabilito dallo stesso piano preventivo, in modo tale che la somma delle superfici utili ottenibili applicando l'indice di utilizzazione fondiaria alla superficie fondiaria di ciascun lotto non risulti superiore alla superficie utile ottenibile applicando l'indice di utilizzazione territoriale fissato dal P.R.G. alla superficie territoriale interessata all'intervento.

i)  $S_1$  = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Comprende le aree destinate a:

- a) strade interne e strade ciclabili e pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) aree di verde pubblico



1)  $S_2$  = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree per opere di pubblica istruzione, attrezzatura degli spazi pubblici destinati a verde e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie, religiose e viene calcolata sui mc. o sui mq. massimi teorici edificabili previsti dalle norme di zona.

m)  $C_u$  = Carico urbanistico

Per carico urbanistico si intende l'impegno complessivamente indotto sul sistema pubblico delle infrastrutture e dei servizi da parte delle attività insediate o da insediare.

In alcuni casi specifici il carico urbanistico viene misurato esclusivamente facendo riferimento alle esigenze indotte di posti auto pubblici e di uso pubblico od in genere di necessità di aumento di standards urbanistici.

n)  $C_i$  = Capacità insediativa

Per capacità insediativa si intende la superficie utile complessivamente realizzabile all'interno di un comparto di attuazione o nell'ambito di un singolo lotto.

Nel caso delle zone residenziali può anche essere misurata in abitanti insediabili, e nel caso delle zone produttive, in addetti insediabili.

o)  $U_i$  = Unità immobiliare

Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita nel Catasto Urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere automaticamente alle funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

#### Art. 45/bis - Applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici

a) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale ( $I_t$  e  $U_t$ ) si applicano nei piani particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove si è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

b) Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria ( $I_f$  e  $U_f$ ) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti,

sia nel caso di attuazione di piani particolareggiati e di lottizzazioni approvate sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria ( $I_f$  e  $U_f$ ) specificano rispettivamente i volumi e le superfici costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione, dovrà essere indicata, per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità sui lotti stessi, in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

- c) Nel caso di intervento urbanistico preventivo a carattere planivolumetrico nelle zone di espansione, si applica il criterio della visuale libera per il distacco fra gli edifici e parte di essi.

In questi casi è ammessa la costruzione sul filo stradale, per sole strade interne all'area di intervento, esistenti o di progetto, e un distacco minimo di ml. 2,00 dalle aree verdi di urbanizzazione primaria e delle aree di urbanizzazione secondaria, misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati, o dal filo del fabbricato in mancanza di aggetti.

Nei casi suddetti, lungo il perimetro della zona di intervento, tra edifici e confini di zone diverse, la distanza risulterà dall'applicazione della norma generale.

- d) Nel caso di intervento diretto, la superficie  $S_f$  corrispondente alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.
- e) Le modificazioni alla proprietà o altre di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli in

dici esclude, salvo il caso di ricostruzione, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzioni sulle superfici stesse.

Art. 46 - Corpi aggettanti

La sporgenza dei volumi aggettanti e dei balconi non deve superare  $1/4$  della distanza della fronte del fabbricato dai confini di proprietà e dei cigli stradali, determinata applicando l'indice di visuale libera di cui all'art. 43 lettera f).

I balconi, sia aperti che chiusi lateralmente, non si considerano agli effetti della determinazione della distanza della fronte dell'edificio dai confini di proprietà e del ciglio stradale.

CAPO III

PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 47 - Salubrità del terreno

E' vietato costruire nuovi edifici su terreno inquinato o insalubre, se non previa bonificazione e risanamento del medesimo.

Qualora il terreno sul quale si intende costruire sia permeato di umidità ovvero sia comunque esposto al pericolo di infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, è fatto obbligatorio di adottare misure atte sia ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti sia a garantire il drenaggio delle acque.

Art. 48 - Orientamento e riscontro d'aria

Ogni unità di abitazione, salvo i monolocali e i piccoli appartamenti delle case albergo, deve avere un doppio orientamento almeno angolare.

Ogni unità di abitazione deve avere almeno una fronte finestrata con orientamento EST-SUD-OVEST.

Ai fini dell'orientamento, non si tiene conto delle fronti non finestrate.

Art. 49 - Isolamento dall'umidità e materiali di recupero

Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono rispettare le norme di cui agli art. 40 e 41 del presente regolamento.

Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa per capillarità mediante l'adozione di stratificazioni impermeabili continue interposte tra le fondazioni e i muri in elevazione.

E' vietato usare materiali di risulta da demolizioni che appaiano salnittrati o inquinanti, che siano in decomposizione o igroscopici.

Nei rinterri è vietato l'uso di terreni inquinati o comunque provenienti da luoghi malsani.

Art. 50 - Isolamento termico

Negli edifici classificati all'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 le caratteristiche dell'isolamento termico devono essere comprese nei limiti fissati dal D.M. 10/03/1977.

Il titolare della concessione deve depositare i relativi elaborati tecnici così come previsto dal suddetto D.P.R.

Nel caso di ristrutturazione di edificio esistente il Sindaco, sentita la C.E., può richiedere che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento solo per la parte interessata all'intervento.

Art. 51 - Isolamento acustico

Nelle nuove costruzioni, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ricostruzioni degli edifici, deve essere garantita una adeguata protezione contro i rumori.

A tal fine, sia le pareti esterne dei fabbricati, sia le pareti di separazione fra le unità di abitazione, sia i solai devono essere costruiti in modo da assicurare, nel campo della frequenza da 100 a 3000 HZ, una attenuazione acustica minima a 50 dB e comunque si dovranno applicare i criteri di cui alla circolare LL.PP. 30/04/1966 n° 1769.

Gli impianti tecnici generanti e trasmettenti rumori (come gli ascensori, gli impianti idrici, di riscaldamento, di ventilazione e di condizionamento, le autoclavi e gli scarichi verticali) devono essere isolati dalle strutture portanti e dalle murature dei fabbricati al fine di assicurare l'attenuazione dei rumori.

Al fine di garantire buone condizioni ambientali di lavoro in rapporto al tipo di attività svolta, nella relazione illustrativa e negli elaborati di progetto di edifici destinati ad attività industriali o commerciali, devono essere specificate le caratteristiche delle misure adottate per impedire o attenuare la trasmissione dei rumori.

Art. 52 - Classificazione delle acque e regolamentazione degli scarichi

Le acque di scarico si distinguono nelle seguenti categorie:

- a) acque bianche: acque piovane e derivanti dallo scioglimento della neve;
- b) acque nere: derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- c) acque provenienti da lavorazioni industriali.

Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti e indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonchè in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti nelle tabelle A e C, allegate alla legge 10/05/1976 n° 319.

La misurazione degli scarichi deve essere effettuata immediatamente a monte dei punti di immissione nei corpi ricettori.

Tutti gli scarichi devono essere resi accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente per il controllo nel punto assunto per la misurazione.

I limiti di accettabilità non potranno in alcun caso essere conseguiti mediante diluizione delle acque prelevate a tale scopo.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati.

L'autorizzazione è rilasciata dalle autorità competenti al controllo, ai sensi degli articoli 5, 6, 11, 14 della stessa legge 319/76, così come modificati dalla legge 650/1979.

Per gli insediamenti produttivi esistenti, soggetti a cambiamento di destinazione, ad ampliamenti, o a ristrutturazione, o che vengano trasferiti, deve essere richiesta nuova autorizzazione allo scarico alle autorità competenti di controllo, tramite l'Amministrazione Comunale.

A tali autorità è demandata la certificazione di nuovi insediamenti sulla base della documentazione presentata e di ogni altro accertamento ritenuto utile qualora, in relazione alla ristrutturazione o all'ampliamento dell'insediamento produttivo, abbia origine una scarico avente caratteristiche qualitativamente o quantitativamente diverse da quelle dello scarico preesistente.

Le disposizioni di cui al presente comma si applicano anche agli insediamenti civili a decorrere dalla data di entrata in vigore della disciplina regionale prevista dal secondo comma dell'art. 14 della legge 319/76, come modificato dall'art. 17 della legge 650/1979 (Piani di risanamento delle acque).

Art. 53 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazioni di servizi, nonché ad attività relative ad imprese agricole di cui all'art. 2135 del Codice civile.

1) Smaltimento nelle zone servite da fognatura dinamica.

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensioni sono sempre ammessi purchè osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura; essi devono essere raccolti e smaltiti a mezzo fognatura.

I nuovi condotti di scarico possono essere immessi nella fognatura, previa specifica autorizzazione del Sindaco.

Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare da insediamenti civili e produttivi le acque superficiali e quelle reflue provenienti dalle attività umane in generale.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonchè essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il servizio pubblico competente può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.

2) Smaltimento nelle zone non servite da fognatura dinamica.

In mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco.

a) Per insediamenti di entità superiori a 50 vani oppure a 5.000 mc., in attesa della disciplina degli scarichi definita dalla Regione mediante il piano di risanamento delle acque di cui all'art. 4 della legge 319/1976, gli scarichi debbono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio ed agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione.

L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le

prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme necessarie a garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

- b) Per gli scarichi di insediamenti civili di entità inferiore a 50 vani oppure 5.000 mc., sono consentite le fosse settiche di tipo Imhoff.

Le vasche devono avere accesso dall'alto a mezzo di apposito vano ed essere munite di idoneo tubo di ventilazione.

L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno un metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

Nelle fosse Imhoff i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono essere consentite solo per installazioni esistenti e purchè rispondenti alle caratteristiche descritte nell'allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei LL.PP. - Comunicato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

L'ubicazione deve essere analoga a quanto descritto per le fosse Imhoff nel presente articolo.

- c) Nelle zone non servite da fognatura, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoi o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Le fosse settiche e le fosse Imhoff debbono essere periodicamente svuotate conformamente alle prescrizioni contenute nell'allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei LL.PP. - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" emanate in data 04/02/1977.



Art. 54 - Modalità di scarico delle acque provenienti da  
Insediamenti produttivi

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni..

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle seguenti norme:

- 1) nel caso di recapito in corpi d'acqua superficiali devono essere conformi, sin dall'attivazione, ai limiti di accettabilità fissati dalla tabella A allegata alla legge 10/05/1976 n° 319, come modificata dall'art. 22 della legge 650/1979.
- 2) Nel caso di recapito in pubbliche fognature devono, prima dell'entrata in funzione dell'impianto centralizzato di depurazione, essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dalla tabella C allegata alla citata legge 319/1976, e successivamente all'avvio del medesimo devono adeguarsi ai limiti di accettabilità, alle norme e alle prescrizioni regolamentari stabilite dall'Ente addetto alla gestione dell'impianto stesso.

Norme e prescrizioni regolamentari, che debbono essere approvate dalla Regione, possono essere imposte dai Comuni e dai Consorzi anche prima dell'entrata in funzione dell'impianto centralizzato di depurazione..

- 3) Possono avere recapito sul suolo, anche adibito ad uso agricolo, purchè le immissioni siano direttamente utili alla produzione agricola, o nel sottosuolo (esclusi i casi nei quali possono danneggiare le falde acquifere) nel rispetto delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali (fino all'emanazione della normativa specifica da parte delle autorità regionali e statali) e previa presentazione della documentazione indicata al punto b) dell'art. 8 del presente regolamento edilizio.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi, secondo le procedure previste dalle vigenti leggi in merito e secondo le prescrizioni regionali contenute nell'autorizzazione al "Programma di disinquinamento degli scarichi idrici" redatto

ai sensi dell'art. 2 della legge 650/1979.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di di sinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straor dinaria e vengono pertanto assoggettate alle procedure autoriz zative di cui all'art. 48 della legge 457/1978, con la riduzio ne a trenta giorni del termine per la risposta del Sindaco.

L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effe tuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accerta mento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

#### Art. 55 - Impianti igienici

Ogni unità di abitazione deve essere dotata di almeno un lo cale destinato a servizi igienici, completo di w.c., lavabo, doccia o vasca da bagno, canna fumaria e presa d'aria esterna.

Negli uffici e nei negozi, il numero degli apparecchi igie nici deve essere proporzionato al numero degli utenti e, comun que, non deve essere inferiore a un w.c. e a un lavabo ogni 10 utenti.

Nei laboratori il numero degli impianti igienici deve esse re proporzionato al numero degli utenti e, comunque, non deve essere inferiore a un w.c., un lavabo e una doccia ogni dieci persone.

#### Art. 56 - Impianti idrici

##### 1) Usi civili

Possono comprendersi fra gli usi civili tutti i seguenti usi, purchè derivati da sistemi pubblici di distribuzione dell'acqua: domestico (residenziale), innaffiamento privato, speciale (refrigerazione di edifici), commercia le, comunitario, industriale (per uso potabile degli ad detti).

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile derivata dalla rete dell'Acquedotto comunale.

Nelle zone prive di acquedotto, è consentito l'approvi-

gionamento idrico mediante pozzi artesiani previa autorizzazione del Sindaco; in tal caso, l'acqua deve essere dichiarata potabile dall'autorità sanitaria.

Gli impianti di distribuzione idrica devono essere costruiti secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale o dell'Organismo preposto alla gestione dell'acquedotto e devono garantire una distribuzione sufficiente e uniforme a tutti i piani dei fabbricati, anche a mezzo autoclave.

Per l'esercizio degli impianti di autoclave è necessaria la preventiva autorizzazione del Comune.

## 2) Usi industriali.

Si intendono compresi fra gli usi industriali tutti quelli non ricadenti nella casistica di cui al precedente punto 1).

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare il prelievo dell'acqua, specie ai fini del raffreddamento, tramite il riciclo della medesima.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle autorità competenti di controllo degli scarichi idrici ai sensi della legge n° 319/76.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

Non è comunque consentito il prelievo di acqua all'esclusivo scopo di diluire gli scarichi aventi caratteristiche difformi da quelle fissate dalle leggi 319/76 e 650/79.

Le acque prelevate da un corpo idrico superficiale debbono essere restituite con le medesime caratteristiche qualitative e senza maggiorazione di portata allo stesso corpo idrico dal quale sono state prelevate.

Tutti i soggetti che, al di fuori dei pubblici servizi, provvedono autonomamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate e farne denuncia ai competenti uffici delle Provincie, dei Consorzi e dei Comuni, con periodicità non superiore all'anno.

#### Art. 57 - Impianti termici e di condizionamento

Gli impianti termici e di condizionamento devono essere realizzati in conformità alle speciali disposizioni vigenti in materia, con particolare riguardo alle norme contro l'inquinamento atmosferico, a quelle antincendio ed a quelle sul risparmio energetico.

In caso di adozione di impianti di condizionamento, alla domanda di concessione deve essere allegato lo schema dell'impianto, corredato da una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei fabbricati dotati di impianto di condizionamento è subordinata alla presentazione del certificato di collaudo redatto da un tecnico specializzato.

#### Art. 58 - Impianti di aerazione e di ventilazione

In caso di adozione di impianti di aerazione o di ventilazione, alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto dell'impianto, corredato da una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei fabbricati dotati dei suddetti impianti è subordinato alla presentazione del certificato di collaudo redatto da un tecnico specializzato.

Art. 59 - Impianti elettrici

Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti norme C.E.I.

Le prese di corrente devono essere realizzate con apparecchi di sicurezza provvisti di messa a terra.

Ogni unità di abitazione deve essere provvista di interruttore automatico con protezione di tipo differenziale collegata alla rete di terra.

Art. 60 - Collegamenti verticali: scale, ascensori e montacarichi

Gli edifici di abitazione di altezza superiore a ml. 13 devono essere dotati, oltre che di vano scala, di un ascensore ogni 15 alloggi e di un montacarichi delle dimensioni minime di m. 2,00 x 1,00 per ogni vano scala.

Sono fatte salve le norme nonché le prescrizioni tecniche speciali.

Qualora i vani scala non siano aerati direttamente dall'esterno, devono essere provvisti di impianti di ventilazione naturale o meccanica.

Art. 61 - Edilizia pubblica e sovvenzionata

Le disposizioni di cui ai Capi 1 e 2 del Titolo II, si applicano, in quanto compatibili, anche per gli edifici costruiti dagli Enti Pubblici e privati di cui al 3° comma dell'art. 10 della legge 18/04/1962 n° 167, la cui attività edilizia è regolata da leggi speciali.

Art. 62 - Impianti ad energia alternativa

L'installazione di impianti ad energia alternativa non è soggetta ad autorizzazione se già prevista nel progetto per il quale si rilascia la concessione; è soggetta ad autorizzazione negli altri casi.

CAPO IV

NORME ANTINCENDIO E ANTISMOG

Art. 63 - Norme antincendio

Nelle costruzioni edilizie devono essere osservate le norme antincendio previste dalle vigenti leggi nonchè le norme contro l'inquinamento atmosferico di cui alla legge 13 luglio 1966 n° 615, al D.P.R. n° 322/1971 e al D.P.R. n° 1391/1970.

In caso di installazione di impianti di gas, di petrolio li quefatto per uso domestico, devono essere adottate le seguenti misure di sicurezza:

- a) il contenitore del gas deve essere installato all'esterno del locale nel quale è collocato l'apparecchio utilizzatore.
- b) La protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, deve essere realizzata con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare sia le fughe di gas che lo sfilamento del tubo stesso.

- c) Devono essere impiegati dispositivi atti ad impedire la fuoriuscita del gas in caso di spegnimento della fiamma.

Tutti gli stabilimenti industriali ubicati nelle zone A e B del territorio nazionale, come definite all'art. 2 della legge 615/1966, oltre agli obblighi loro derivanti dalla classificazione come lavorazioni insalubri e pericolose, devono possedere impianti, installazioni o dispositivi tali da contenere entro i limiti più ristretti che il processo della tecnica consuete, l'emissione di fumi o gas o polveri o esalazioni che possano contribuire all'inquinamento atmosferico.

Su richiesta delle autorità comunali o provinciali interessate, l'accertamento del contributo all'inquinamento atmosferico da parte degli stabilimenti industriali è affidato al Comitato Regionale (C.R.I.A.) istituito ai sensi dell'art. 5 della stessa legge 615/1966.

Anche nei Comuni non ubicati nelle zone A e B, il Sindaco del luogo ove ha sede lo stabilimento industriale e qualunque altro Sindaco di Comune soggetto all'inquinamento prodotto dallo stesso stabilimento industriale, o il presidente dell'Amm.ne Provinciale interessata, possono, qualora lo ritengano opportuno, richiedere al C.R.I.A. gli accertamenti del contributo all'inquinamento atmosferico.

Sono inoltre soggetti alla disciplina della legge 615/66 ai fini della prevenzione e controllo degli inquinamenti atmosferici tutti gli impianti termici di potenzialità superiore alle 30 mila Kcal/h, non inseriti in un ciclo di produzione industriale, installati nelle succitate zone A e B.

I vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori e in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici.

- a) La struttura portante delle scale e dei pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a ml. 1,10, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Tale larghezza, qualora l'edificio sia privo di ascensore, deve essere aumentata di 10 cm. ogni due piani serviti oltre i primi due;

- b) Ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di Su coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- c) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato;
- d) scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di ml. 0,50 e provvisti di

porta metallica;

- e) ogni scala che serva edifici di altezza superiore a ml. 17 deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.

Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a ml. 14;

- f) gli edifici di nuova costruzione di altezza superiore a ml. 13 devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;

- g) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili, sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso;
- h) sono permesse scale a chiocciola al servizio di più di 2 piani purchè di raggio superiore a m. 1,10.



TITOLO III

D E C O R O     U R B A N O

CAPO I

ELEMENTI DI DECORO URBANO

Art. 64 - Elementi di decoro urbano

Le costruzioni di qualsiasi tipo (a carattere permanente, semipermanente o provvisorio) gli infissi, i cartelli pubblici, stradali o turistici, e sostegni e i cavi elettrici e telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne della T.V., devono essere previsti e realizzati in modo rispondente ai requisiti di ordine e di decoro urbano.

Art. 65 - Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio.

Pertanto, le soluzioni progettuali devono prevedere il coordinamento e l'armonizzazione delle facciate e delle coperture.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, devono essere realizzati in materiale indeformabile per una altezza di almeno ml. 2,00.

Art. 66 - Elementi aggettanti

Fino alla quota di metri 3,50, nessun oggetto, nessuna parte mobile di infissi può sporgere dalla fronte del fabbricato sul suolo pubblico di oltre 10 cm.

I balconi e le pensiline possono essere consentiti soltan-

to oltre la quota di metri 4,00 dallo spiccatto del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato, le parti aggettanti devono essere esposte ad una quota superiore a metri 4,50.

Le tende solari possono sporgere sul suolo pubblico solo quando esista il marciapiede rialzato rispetto al piano stradale.

La parte inferiore della tenda solare non deve essere a quota inferiore a metri 2,20 dal piano del marciapiede rialzato e deve essere arretrata di almeno 30 cm. rispetto al filo del marciapiede.

#### Art. 67 - Manutenzione degli edifici

Al fine di assicurare il decoro dell'edilizia urbana, i proprietari hanno l'obbligo di curare la manutenzione dei propri fabbricati, specialmente di quelli prospicienti spazi e aree pubbliche.

In caso di violazione di tale obbligo, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, può intimare al trasgressore di provvedere all'esecuzione dei lavori di ripristino.

#### Art. 68 - Tabelle stradali e numeri civici

Il Comune ha il diritto di collocare sui muri esterni degli edifici le tabelle stradali ed i numeri civici, senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare o di fare collocare sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, previo avviso ai proprietari interessati, i cartelli indicatori, e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di soste

nere le spese per il loro ripristino nel caso in cui vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 69 - Mostre vetrine insegne marciapiedi porticati

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne e le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici nei quali saranno inserite e devono essere realizzate con materiali, colori e forme che si armonizzino col carattere dell'ambiente.

Ai fini dell'economicità della manutenzione e della resistenza all'uso, i marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i porticati, devono essere lastricati con materiali scelti di intesa con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 70 - Depositi di materiali

I depositi di materiali sono consentiti soltanto nelle zone produttive, sempre che non costituiscano pericolo per l'igiene o l'incolumità pubblica.

CAPO II

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 71 - Intercapedini e griglie di aerazione

La realizzazione di intercapedini lungo le fronti degli edifici è subordinata a concessione comunale.

Le intercapedini devono essere mantenute completamente sgombrare, anche al fine di consentire il passaggio di canalizzazioni e cavi necessari ai pubblici servizi.

Le griglie di aerazione possono essere aperte solo su marciapiedi o spazi pubblici e devono presentare le seguenti caratteristiche:

- a) essere calcolate per sopportare carichi di 900 kg/mq.;
- b) possedere i requisiti di cui all'art. 49 per quanto attiene alla rete di drenaggio;
- c) non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 72 - Uscite dalle autorimesse, rampe, accessi

Le uscite dalle autorimesse verso spazi pubblici devono essere adeguatamente segnalate.

Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di edifici o locali collettivi, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml. misurata da stipite a stipite.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità ai conducenti, eventualmente a mezzo di specchi parabolici.

Qualora le uscite dalle autorimesse siano realizzate mediante rampe, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno ml. 3,50 di lunghezza.

Le licenze di accesso e di diramazione stradale saranno accordate tenuto presente il fine prevalente di assicurare la fluidità e la sicurezza del traffico.

Gli accessi isolati potranno essere accordati a condizione che siano arretrati rispetto alle recinzioni:

- ml. 2,00 per gli accessi carrai a edifici privati;
- ml. 4,00 per accessi carrai a stabilimenti industriali e simili.

Tutti gli accessi carrai dovranno essere raccordati col ciglio stradale con uno svaso, per ogni lato, pari all'arretramento allo scopo di facilitare le manovre di entrata e di uscita.

L'area dell'accesso e i suoi raccordi dovranno essere pavimentati con materiale non meno resistente all'usura di quello della strada interessata.

Gli accessi a stabilimenti industriali e simili non potranno avere larghezza inferiore a ml. 8,00.

Nelle zone di espansione e in quelle comunque esterne all'abitato in corrispondenza di incroci, bivi, dossi, innesti di strade secondarie e private e passaggi a livello, non potranno essere accordati accessi a distanza inferiore a ml. 30,00; sul lato stradale opposto al bivio o all'innesto di una strada non potranno essere costruiti accessi o diramazioni a distanza inferiore a ml. 15,00.

Nelle curve di raggio superiore a ml. 100 potranno essere concessi accessi a discrezione dell'Amministrazione a seconda dell'importanza della strada e della visibilità.

Nelle curve di raggio inferiore a ml. 100 non potranno essere costruiti accessi a distanza inferiore a ml. 10,00.

#### Art. 73 - Distributori di carburante

Gli impianti devono trovarsi alla distanza minima di ml. 30,00 da incroci, bivi, dossi, innesti di strade, passaggi a livello, inizi di curve; tale distanza sarà misurata dal più vicino accesso all'impianto.

Gli impianti dovranno avere una fronte di almeno ml. 30,00 dei quali ml. 14,00 di aiuola spartitraffico centrale e due accessi di ml. 8,00 cadauno.

L'aiuola spartitraffico, della larghezza di ml. 1,20 dovrà essere costruita a distanza non inferiore a ml. 5,25 dall'asse stradale.

I serbatoi dovranno essere interrati a non meno di ml. 5,00 dal ciglio stradale o a maggiori distanze di legge.

L'area destinata all'impianto dovrà essere recintata su tre lati senza accessi e varchi a proprietà contigue.

L'eventuale fabbricato adibito a officina, lavaggio, ecc.; dovrà distare non meno di ml. 6,00 dalle colonne di erogazione che a loro volta dovranno essere poste a non meno di ml. 6,00 dal bordo esterno (verso la proprietà privata) dell'aiuola spartitraffico.

#### Art. 74 - Recinzioni

Le caratteristiche delle recinzioni dei fabbricati e delle aree non edificate devono essere tali da assicurare il loro armonico inserimento nell'ambiente senza pregiudizio della visibilità, specie in prossimità degli incroci e delle immissioni stradali, e a tal fine sui lati contigui di un incrocio le recinzioni dovranno raccordarsi o inscrivendosi in un arco di cerchio di ml. 5,00 di raggio o secondo un triangolo con cateti di ml. 4,00.

Le recinzioni su strada, in tutte le zone omogenee, non potranno superare l'altezza di mt. 1,80.

Le recinzioni di separazione tra diverse proprietà potranno essere realizzate nel rispetto delle norme di codice civile.

Nelle zone di rispetto stradale, sono ammesse solo recinzioni a giorno, con fondazione, anche continua, emergente dal suolo non più di cm. 30.

#### Art. 75 - Rifiniture interne

I locali di servizio (bagni, gabinetti, cucine) saranno rivestiti con materiale lavabile e impermeabile per un'altezza minima di ml. 1,50.

Nei locali di abitazione i pavimenti non dovranno dar luogo a polvere ed essere di facile manutenzione.

I cortili e le aree libere interposte fra i fabbricati debbono essere pavimentati o sistemati a giardino e gli edifici, sui lati liberi, devono avere una zona pavimentata di larghezza non inferiore a ml. 0,60 con pendenza verso l'esterno.

In generale ogni finitura deve essere tale da permettere l'uso in condizioni normali e l'abitabilità secondo i criteri normalmente in uso.

#### Art. 76 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni e ricostruzioni debbono essere previsti spazi di parcheggio per automezzi nel rapporto di 1 mq./10 mc. di edificio (art. 2 legge 24/03/1989 n° 122).

E' ammessa la possibilità di ricavare spazi di parcheggio anche su aree non facenti parte integrante del lotto a condizione che siano asservite all'edificio interessato con vincolo permanente di destinazione a parcheggio mediante atto da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente.

Art. 77 - Servitù di edificabilità

E' ammesso l'accordo fra confinanti per l'apposizione di vincolo al diritto di fabbricazione di uno dei due terreni a favore dell'altro che intende costruire.

Tale asservimento va registrato e trascritto.

Non possono essere approvati progetti per nuove costruzioni interessanti terreni precedentemente asserviti ad altri edifici.

TITOLO IV

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

Art. 78 - Domanda di autorizzazione

Per quanto riguarda la forma, la compilazione, e le modalità di presentazione delle domande relative alle lottizzazioni, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 6 e nell'art. 9 del presente regolamento.

Art. 79 - Documenti a corredo della domanda

La domanda di concessione a lottizzare terreni a scopo edificatorio deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) Estratto di mappa e certificato catastale dei terreni inclusi nel piano;
- 2) estratto del P.R.G. vigente con indicata l'area interessata;
- 3) planimetria su base catastale in scala 1:2000 riportante i limiti della proprietà;
- 4) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, o quando esista estratto della Carta Tecnica Regionale quotata;
- 5) planimetria generale del progetto di lottizzazione, in scala 1:500, con indicate anche eventuali servitù e vincoli;
- 6) schemi planimetrici dei tipi edilizi previsti dal progetto, e indicazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria;
- 7) profili altimetrici dei fabbricati in scala 1:500;



- 8) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti:
  - a) strade
  - b) spazi di sosta e parcheggio
  - c) spazi di verde attrezzato
  - d) rete di fognatura
  - e) rete dell'acquedotto
  - f) rete di illuminazione
  - g) rete di distribuzione dell'energia elettrica
  - h) rete di distribuzione del gas quando esista la fornitura
  - i) rete telefonica
- 9) Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati:
  - a) la superficie totale dell'area oggetto della lottizzazione;
  - b) gli indici edilizi relativi al progetto di lottizzazione in rapporto a quelli previsti dalle Norme di Attuazione del P.R.G. relativamente alla zona interessata.
- 10) La suddivisione del terreno in singoli lotti, con l'indicazione delle volumetrie dei singoli edifici;
- 11) Norme di attuazione;
- 12) Regolazione illustrativa
- 13) Proposta di convenzione;
- 14) Accordo preliminare stipulato con l'Enel;
- 15) Accordo preliminare stipulato con la SIP;
- 16) Relazione geologica indicante:
  - a) stato di fatto della falda freatica
  - b) caratteristiche geotecniche dei terreni
  - c) possibilità di esondazioni.

Gli elaborati di cui ai paragrafi 6) e 7) sono esclusi nei

casi in cui non è richiesta la distribuzione planivolumetrica.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di richiedere ulteriori documenti.

#### Art. 80 - Proposta di convenzione

La proposta di convenzione relativa alle lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio deve avere il contenuto minimo previsto dalle leggi vigenti.

Potrà essere convenuto che, in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere di urbanizzazione secondaria, il lottizzante ceda integralmente le aree occorrenti per alcune o anche per una sola di tali opere.

In ogni caso il lottizzante è tenuto a versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria, oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri relativi alle singole opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Qualora il terreno oggetto della lottizzazione appartenga a più proprietari, la proposta convenzione deve altresì contenere l'impegno dei proprietari medesimi ad assumere solidalmente tutti gli oneri relativi alla lottizzazione.

Il Comune ha facoltà di adottare uno schema tipo di convenzione contenente principi, criteri e modalità esecutive di carattere generale e particolare.

L'esecutività del Piano è subordinata alla registrazione e trascrizione della convenzione.

#### Art. 81 - Presentazione della domanda

La domanda di concessione a lottizzazione terreni a scopo edificatorio, redatta in competente bollo e indirizzata al Sindaco, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale corredata dai documenti di cui all'art. 79.

La documentazione a corredo della domanda deve essere presentata in tre copie.

L'Ufficio Tecnico Comunale, previo controllo della regolarità e della completezza della domanda e della relativa documentazione, rilascia al richiedente apposita ricevuta recante la data di ricevimento.

Art. 82 - Procedura per il rilascio della concessione

La domanda di concessione a lottizzare, previa istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale è sottoposta al parere:

- a) dell'Ufficiale sanitario;
- b) della Commissione Edilizia.

Il Sindaco, qualora la lottizzazione risulti meritevole di approvazione, sottopone il progetto della lottizzazione, completo dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria nonché dello schema di convenzione, all'approvazione del Consiglio Comunale.

Indi, previa stipula della convenzione o trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario lottizzante, provvede al rilascio della concessione alla lottizzazione.

Art. 83 - Progettisti

La competenza a redigere Piani Particolareggiati di iniziativa privata è limitata ai soli ingegneri e architetti.

CAPO II

PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA

Art. 84 - Poteri di iniziativa del Sindaco

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese nelle zone nelle quali il P.R.G. prevede l'intervento

urbanistico preventivo a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Qualora i proprietari non aderiscano, il Sindaco provvede alla compilazione d'Ufficio del progetto di lottizzazione.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree con invito a dichiarare, entro il termine di trenta giorni dalla notifica, prorogabile a domanda degli interessati, se l'accettano e se intendano attuarlo.

Qualora i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle eventuali richieste degli interessati.

In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito del Sindaco, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato ovvero lo presentino incompleto degli elaborati di cui all'art. 79 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

## TITOLO V

### POTERI DI VIGILANZA DEL SINDACO - SANZIONI

#### CAPO I

### POTERI DI VIGILANZA DEL SINDACO - SANZIONI - PROVVEDIMENTI DEL SINDACO CONSEGUENTI A VIOLAZIONI

#### Art. 85 - Competenze ed attribuzioni

Ai sensi dell'art. 32 della legge Urbanistica 1150/1942,

dell'art. 15 della legge 10/1977 e del Titolo VIII della L.R. 47/1978, e del Capo I° della legge 28/02/85 n° 47, il Sindaco esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere di cui all'art. 2 di questo regolamento edilizio effettuate nel territorio comunale.

Per tale vigilanza egli si può avvalere dei funzionari e degli agenti comunali, nonché di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Tale vigilanza deve assicurare la rispondenza delle opere suddette alle vigenti disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni del Piano Regolatore, del relativo Programma pluriennale di attuazione, del presente regolamento edilizio nonché la rispondenza alle modalità esecutive fissate nella concessione.

La vigilanza viene esercitata nelle forme descritte negli articoli di questo capitolo, se ed in quanto non in contrasto con le più recenti disposizioni legislative in materia sia regionale che nazionali.

Art. 86 - Opere costruite in assenza della concessione o in totale difformità dalla medesima

Per le opere in corso di costruzione di cui sia stata accertata l'assenza della concessione, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (committenti della costruzione, eventuale direttore dei lavori e costruttore), nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro i successivi dieci giorni, il Sindaco ordina, con le medesime modalità, la demolizione delle opere; la demolizione deve avvenire a cura ed a spese del committente entro il termine massimo di novanta giorni dalla data di notifica dell'ordinanza.

Nel caso di opere abusive già totalmente ultimate, il Sindaco ne ordina subito la demolizione fissando, sempre con ordinanza, il termine, non superiore a novanta giorni, entro il quale la demolizione deve essere effettuata.

I provvedimenti di sospensione dei lavori e di demolizione delle opere abusive vengono resi noti al pubblico mediante af

fissione dell'ordinanza all'Albo Pretorio Comunale.

Le procedure di cui ai commi precedenti vengono applicate anche nel caso di costruzioni realizzate in totale difformità dalla Concessione Edilizia.

(In quest'ultima ipotesi, ai fini della notifica dell'ordinanza, la figura del committente si identifica con quella del titolare della concessione).

Il Sindaco, prima di emettere l'ordinanza di demolizione, si avvale del parere della Commissione Edilizia comunale anche al fine di stabilire se la difformità sia effettivamente totale rispetto alla concessione rilasciata.

Si verifica una totale difformità quando nella costruzione risulta impossibile isolare una parte, oggettivamente distinta dalle rimanenti, conforme alla concessione stessa.

In questa circostanza risulta infatti impossibile ordinare la demolizione della parte non conforme alla concessione.

In tutti i casi precedentemente descritti, scaduto inutilmente il termine fissato nell'ordinanza per la demolizione, il Sindaco, entro i successivi sessanta giorni, convoca il Consiglio Comunale.

- A) Nel caso in cui l'opera abusiva non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali, il Consiglio Comunale, con la stessa delibera di cui al precedente comma, ai sensi dell'art. 15 della legge 10/1977, dispone l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera abusiva e del l'area sulla quale essa insiste nonché la loro utilizzazione a fini pubblici.

L'acquisizione si effettua mediante ordinanza del Sindaco contenente le motivazioni addotte dal Consiglio Comunale.

L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune e costituisce titolo per la trascrizione nei Registri Immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro questa ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni dalla data di notifica.

- B) Nel caso in cui il Consiglio comunale decida invece che l'opera contrasta con rilevanti interessi urbanistici e/o am

bientali o che non possa essere utilizzata a fini pubblici, per cui la demolizione risulta inevitabile, il Sindaco dispone l'esecuzione dei lavori di demolizione in danno.

Le spese relative all'esecuzione della demolizione in danno sono rimosse con le norme stabilite dal Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14/04/1910 n° 639.

Al pagamento delle spese sono solidalmente obbligati il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori, quest'ultimo qualora, ai sensi dell'art. 26 della legge 1150/1942, non abbia contestato ai soggetti predetti e non abbia comunicato al Comune la non conformità delle opere alla concessione.

Nel caso in cui il Sindaco accerti l'esistenza di costruzioni abusive effettuate da parte di terzi su terreni appartenenti al demanio dello Stato, egli stesso ne informa il Ministero LL.PP. tramite il Commissario del Governo, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al terzultimo comma dell'art. 15 della legge 10/1977.

Analogamente il Sindaco deve segnalare agli Enti territoriali competenti l'eventuale realizzazione di costruzioni abusive su terreni appartenenti al loro demanio.

L'applicazione delle sanzioni amministrative di cui sopra non esime il Sindaco dall'obbligo di denunciare l'abuso edilizio al Pretore competente per territorio.

Per i lavori abusivi ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977, anche se accertati successivamente, debbono essere seguite le procedure vigenti al momento nel quale è stata perpetrata l'abusività, cioè debbono essere adottate le procedure dell'art. 26 della legge 1150/1942.

In quest'ultima ipotesi il Sindaco, prima di procedere all'ordinanza di demolizione, deve sentire il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizie costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente è a conoscenza della mancanza di concessione.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di pubblici servizi (ENEL, SIP; Aziende dell'acqua o del gas, ecc.) di

concedere le proprie forniture per l'esecuzione di opere prive della concessione.

Art. 87 - Opere costruite in parziale difformità dalla concessione - Varianti

Si intendono realizzate in parziale difformità dalla concessione:

- le opere che, rispetto al progetto approvato, modificano con un'incidenza superiore al 20%, sia in aumento sia in diminuzione la SU;
- le opere che, rispetto al progetto approvato, modificano la sagoma del fabbricato, cioè l'altezza oppure l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda) delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Per le opere in corso di costruzione per le quali sia stata accertata la parziale difformità ai sensi di quanto specificato al comma precedente, il Sindaco dispone l'immediata sospensione dei lavori, notificando la relativa ordinanza agli interessati (titolare della concessione, eventuale direttore dei lavori, e costruttore) nelle forme previste dal Codice di Procedura Civile per le citazioni.

Entro i successivi venti giorni (oppure appena accertata la difformità parziale dalla concessione nel caso in cui l'opera risulti già ultimata) il Sindaco:

- A) ordina la demolizione delle parti delle opere costruite in difformità dalla concessione.

La demolizione deve avvenire a cura e spese del titolare della concessione entro novanta giorni dalla data di notifica.

Trascorso inutilmente il termine fissato il Sindaco dispone l'esecuzione della demolizione in danno, e le spese relative sono riscosse con le norme stabilite dal Testo Unico sulla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato.



Al pagamento delle spese sono solidalmente abbligati il titolare della concessione, il costruttore ed il direttore dei lavori (quest'ultimo solo qualora non abbia contestato ai soggetti predetti e non abbia segnalato al Comune la parziale difformità dell'opera dalla concessione);

- B) decide di applicare la sanzione pecuniaria di cui all'art. 15 della legge 10/1977, solo nel caso in cui la demolizione delle parti difformi possa pregiudicare le rimanenti parti.

La sanzione viene notificata dal Comune ai soggetti interesati e diviene esecutiva una volta scaduti i termini per l'impugnativa dell'atto di notifica.

I provvedimenti di sospensione dei lavori di demolizione e di sanzione sono affissi all'Albo Pretorio Comunale.

Non si applica la sanzione o la demolizione nel caso di opere parzialmente difformi dal progetto approvato, ma che di questo non modificano la sagoma e la destinazione d'uso e nel caso di opere che, rispetto al progetto approvato, modifichino la superficie utile al massimo per il 2%.

TITOL VI

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 88 - Disposizioni temporanee

Il Sindaco rilascerà la concessione per i progetti che verranno presentati entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento se detti progetti risultino redatti in conformità alle norme del Regolamento Edilizio comunale precedentemente in vigore.

Art. 89 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione delle superiori autorità e dopo la prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, sostituendo ogni altra precedentemente regolamentazione comunale in materia.