

# COMUNE DI OME

## PROVINCIA DI BRESCIA

### REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 31 in data 30 maggio 1994

Modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 64 in data 19.12.1994 a seguito delle osservazioni dell'USSL n. 36

Approvato con condizioni dalla Giunta Regionale con delibera n. 4572 in data 3 novembre 1995

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 in data 18.12.1995: "Presca d'atto delle condizioni poste dalla deliberazione della Giunta Regionale".

#### **Prima Modifica:**

Adeguamento art. 49 "superfici di locali e di alloggi" adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 in data 7.5.2001, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 38 in data 30.7.2001.

#### **Seconda Modifica:**

Integrazione art. 41.1 "Decoro delle costruzioni" – art. 45.1 "Manufatti e accessori leggeri" – art. 45.2 "Vasche e piscine" – art. 45.3 "Arredi da giardino"

- Adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 03.04.2006

- Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 in data 29.5.2006

#### **Terza Modifica:**

Integrazione art. 45.1 "Manufatti e accessori leggeri"

- Adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 13 in data 08.04.2009

- Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 in data 08.07.2009

**Il responsabile dell'ufficio tecnico:** *Ing. Giovanni Fior*

**P A R T E P R I M A**  
**NORME DI PROCEDURA**

**TITOLO PRIMO - GENERALITA'**

**ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Le norme contenute nel presente regolamento concorrono a determinare l'ordinato uso del territorio riguardo alla funzionalità, all'igiene e all'estetica dell'abitato e dei luoghi.

Sono disciplinate dal presente Regolamento tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione e di manutenzione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sulla esecuzione, destinazione d'uso e conservazione delle opere.

**ART. 2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO**

All'osservanza del presente Regolamento è soggetta, senza alcuna possibilità di deroga, ogni attività di interesse privato che risulti compresa tra quelle indicate all'art. 1.-

Nei limiti e nelle forme di legge il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe al presente Regolamento, esclusivamente per edifici ed impianti di interesse pubblico, previa autorizzazione del Consiglio Comunale.

## **TITOLO SECONDO - PROCEDURE PER L'AUTORIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

### **ART. 3 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, sia entro che fuori terra (comprese quelle prefabbricate, smontabili e prive di fondazioni e strutture assimilabili), ampliare, modificare, restaurare, demolire quelle esistenti o modificarne la destinazione d'uso anche in assenza di opere edilizie, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, effettuare scavi o riporti di terra in misura tale da modificare in modo rilevante la quota del primitivo piano di campagna o il profilo naturale del terreno, aprire discariche sul territorio o mutare il paesaggio operando sulla flora, deve chiederne concessione / autorizzazione all'Amministrazione Comunale.

La concessione (a norma della legge 28.1.77 n.10) è data dal Sindaco al proprietario dell'immobile o a chi ne abbia titolo per chiederla con le modalità, la procedura e gli effetti di cui all'art. 32 della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni.

### **ART. 4 - OPERE SOGGETTE A SEMPLICE AUTORIZZAZIONE**

Non sono soggette a concessione, ma a semplice autorizzazione amministrativa, gli interventi di manutenzione straordinaria definiti ai sensi dell'art. 31 punto b) della legge 5.8.1978 n.457 che si intende qui richiamato, nonché quegli altri interventi minori, che il Sindaco riterrà assimilabili ai precedenti, in quanto rientranti nella categoria delle "piccole opere" quali tende, vetrine, insegne, mostre ed occupazioni (anche temporanee) di spazio pubblico con impianti ed arredi, recinzioni anche con pali infissi nel terreno e rete metallica o similare, etc.

### **ART. 5 - OPERE SOGGETTE A SEMPLICE COMUNICAZIONE**

Dell'esecuzione degli interventi di ordinaria manutenzione, delle opere interne (art.26 legge n.47/85) o altro per i quali, a norma delle leggi in vigore e del presente Regolamento, non è previsto l'obbligo della concessione nè dell'autorizzazione amministrativa, dovrà essere preventivamente data al Sindaco apposita comunicazione corredata di descrizione dettagliata dell'intervento.

### **ART. 6 - ONEROSITA' DELLE CONCESSIONI**

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, smaltimento rifiuti, nonché al costo di costruzione.

L'entità di tale contributo e le modalità per la sua corresponsione sono definite con deliberazione del Consiglio Comunale nel rispetto della legge 28.1.77 n.10 e dalle leggi regionali di attuazione.

Ai fini del calcolo del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per la residenza il volume da conteggiare è quello vuoto per pieno compreso l'interrato.

#### ART. 7 - MODALITA' PER RICHIEDERE LE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI

Le richieste di concessioni ed autorizzazioni vanno redatte sugli appositi modelli predisposti dall'ufficio tecnico comunale e corredate di tutti i dati e le documentazioni necessarie per una esauriente dimostrazione della legittimità, correttezza ed opportunità dell'intervento progettato.

In particolare si precisa che sia la domanda che i documenti di accompagnamento dovranno risultare firmati sia dal richiedente (il quale ove richiesto, dovrà dare dimostrazione di essere proprietario degli immobili oggetto di intervento ovvero di avere comunque titolo a richiedere la concessione) sia dal tecnico progettista (il quale potrà essere ingegnere, architetto, geometra, perito edile, dottore in agraria o perito agrario, nei limiti delle rispettive competenze e dovrà indicare il numero di iscrizione all'albo professionale).

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere indicati i nominativi del direttore e dell'assuntore dei lavori.

Le richieste, in competente bollo, e gli allegati dovranno indicare il numero di codice fiscale degli interessati.

#### ART. 8- DOCUMENTI A CORREDO DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE

La documentazione da presentare a corredo della richiesta di concessione o di autorizzazione dovrà rispondere allo scopo di illustrare con la massima completezza l'intervento da realizzare.

Requisiti indispensabili di tale documentazione sono la chiarezza e la veridicità.

Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di ampliare, ridurre o variare l'entità di tale documentazione in rapporto alla importanza dell'intervento nonché all'evoluzione delle tecniche e delle normative relative, dovranno essere prodotti gli elaborati qui di seguito elencati.

##### ***DOMANDE RELATIVE AD EDIFICI ESISTENTI:***

- stato attuale (piante, prospetti e sezioni) in scala non inferiore ad un cinquantesimo (nel caso di edifici di recente costruzione la scala potrà essere anche non inferiore a un centesimo) con l'indicazione delle destinazioni d'uso in atto in ciascun locale e dei particolari architettonici o strutturali di maggior interesse (conformazione delle volte, posizioni delle travi principali, presenza di mensole, di soffitti a cassettoni e di caminetti, fregi e decorazioni, orditura di tetti etc.);

- stato di progetto (piante, prospetti e sezioni) in scala non inferiore ad 1:50 con l'indicazione delle destinazioni d'uso che si intendono creare in ciascun locale, dei particolari architettonici e strutturali di maggior interesse che si intendono creare, conservare o valorizzare, in particolare con riportate quote o misure interne delle aperture e rapporto di aeroilluminazione nonché l'indicazione dei materiali di finitura;

- stato di raffronto (piante, prospetti e sezioni) in scala non inferiore ad un centesimo, con la sovrapposizione degli stati attuali e di progetto e con l'evidenziamento degli interventi previsti (verranno colorate in giallo le parti da demolirsi, in rosso le parti da edificarsi, in giallo-rosso a strisce alternate le parti da demolire e ricostruire con la stessa conformazione);

- documentazione fotografica a colori;
- planimetrie generali necessarie per localizzare l'edificio nel circostante ambiente urbano, per evidenziare il sistema fognario, la sistemazione dei parcheggi, l'arredo e la piantumazione (esistenti e di progetto) delle superfici scoperte, le proprietà confinanti;
- estratto mappa ed estratto di P.R.G.: sull'estratto mappa nell'apposito riquadro è da indicare, utilizzando la simbologia tra parentesi, l'esistenza dei pozzi privati (P.P.), pozzi pubblici (P.pb), Cimitero (C), attività artigianale (A.Ag.), attività industriali (A.I.) discariche rifiuti solidi urbani (R.S.U.) o speciali (R.S.S.), depuratori (DP).
- relazione tecnica dalla quale si desuma la quantità del materiale proveniente dalle demolizioni.

***DOMANDE RELATIVE ALLE NUOVE COSTRUZIONI:***

- estratto autentico di mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore ai sei mesi, oppure adeguato documento sostitutivo in caso di difficoltà reale a produrre una planimetria ufficiale con indicato, utilizzando la simbologia tra parentesi, l'esistenza di Pozzi Privati (P.P.), Pozzi Pubblici (P. pb.), Cimitero (C), attività artigianale (A.A.), attività agricole (A. Ag.), attività industriali (A.I.), discariche di rifiuti solidi urbani (R.S.U.) o speciali (R.S.S.), depuratori (D.P.);
- planimetria dello stato di fatto, per un raggio di almeno 20 ml. dai confini, in scala non inferiore a 1:500 con la indicazione delle proprietà confinanti, con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, riferite a capisaldi inequivocabili e con l'indicazione degli alberi di alto fusto esistenti, degli accessi carrai e di ogni altro particolare di rilievo;
- adeguata documentazione fotografica dello stato di fatto. Ogni fotografia dovrà portare la firma del richiedente, e la identificazione catastale del lotto interessato;
- progetto di sistemazione del lotto redatto nella scala non inferiore a 1:200 con indicati, per le aree libere, i materiali di pavimentazione e di arredo (ghiaia, asfalto, ciottoli, porfido, terreno vegetale, etc.) nonché la loro destinazione (viale di accesso, cortile, giardino, parcheggio, etc.);
- planimetria della zona in scala 1:500 o 1:200 con l'esatta indicazione della rete fognaria esterna all'edificio (interna al lotto) e dei punti di recapito della stessa (in fognatura, in sug-irrigazione, etc.);
- pianta quotata dei vari piani e della copertura in scala non inferiore a 1:100, in tali tavole grafiche dovrà essere indicato per ogni locale la destinazione d'uso, la superficie di calpestio e la superficie illuminante delle finestre;
- prospetti e sezioni quotati in scala non inferiore a 1:100 con l'indicazione dei materiali e delle tinte;
- eventuali particolari decorativi nella scala più opportuna:

- relazione tecnica dalla quale si desuma la quantità (espressa in mc.) del terreno proveniente da sterri o da riporti, nonché la quantità e la destinazione del materiale eccedente.

#### ART. 9 - DOCUMENTI DA PRESENTARSI PRIMA DEL RILASCIO DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI

Il rilascio delle concessioni o autorizzazioni è subordinato alla preventiva presentazione dei documenti e nulla-osta previsti dalle leggi e regolamenti in vigore sul rispetto dei quali si eserciti il controllo comunale.

Resta facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare il rilascio delle concessioni o autorizzazioni anche alla preventiva presentazione di documenti e nulla-osta previsti da leggi e regolamenti in vigore sul rispetto dei quali non si eserciti il controllo comunale (a titolo esemplificativo si citano i nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Culturali, le autorizzazioni di confinanti, nulla-osta Vigili del Fuoco, etc.)

#### ART. 10 - COMPLETAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE

Quando in pendenza dell'istruttoria della domanda di concessione o autorizzazione, risulti che la domanda stessa non è corredata da tutti i documenti necessari, il Sindaco può, anziché rigettare l'istanza, invitare il richiedente a completare la documentazione assegnandogli un termine non superiore a 60 giorni. Egli può anche richiedere documenti suppletivi utili per una migliore istruttoria della pratica.

Il completamento della documentazione comporta nuova decorrenza del termine di 60 giorni di cui all'art. 10 della legge 6.08.67 n.765.

Il mancato completamento della documentazione nel termine previsto comporta

- a) rigetto
- b) archiviazione.

#### ART. 11 - DETERMINAZIONI SULLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, accoglie o respinge le domande di concessione o di autorizzazione.

In caso di accoglimento rilascia il provvedimento richiesto.

In caso di diniego comunica all'interessato il provvedimento negativo con adeguata e congrua motivazione.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande devono essere comunicate all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

#### ART. 12 - RESPONSABILITA'

La concessione o autorizzazione comunale per la esecuzione di opere edilizie costituisce semplice presunzione delle conformità delle opere stesse alle leggi e ai regolamenti in vigore.

Essa non esonera il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e il titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori o che li sta eseguendo, dalle proprie responsabilità entro i limiti delle rispettive competenze. Sono sempre fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Il direttore dei lavori deve essere tecnico architetto, ingegnere, geometra, perito edile, dottore in agraria o perito agrario iscritto nel rispettivo albo, nei limiti delle rispettive competenze, ai sensi delle leggi e relativi regolamenti professionali.

#### ART. 13 - ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

L'ufficio tecnico Comunale o segreteria rilascerà agli interessati ricevuta della domanda di concessione o autorizzazione ovvero dalla presentazione dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti.

Le domande e i documenti allegati saranno trasmessi al responsabile del procedimento per il rilascio previa istruttoria; detto responsabile provvederà ad acquisire il parere degli altri uffici e organi interessati.

Il progetto, dopo tale istruttoria da espletarsi entro 30 giorni sarà rimesso alla Commissione Edilizia accompagnato da una sintetica relazione scritta compilata dall'Ufficio che sulla base dei dati acquisiti in istruttoria, esprime il proprio parere motivato circa il rilascio. Nel caso di interventi su edifici esistenti l'Ufficio eseguirà altresì, al fine dell'istruttoria, sopralluogo atto a verificare la veridicità e completezza della documentazione presentata.

#### ART. 14 - VALIDITA' TEMPORALE DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI

Nell'atto di concessione o di autorizzazione verranno indicati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

La concessione o autorizzazione ha la validità di un anno dalla data di notifica della concessione o autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 5.12.1977 n.60 modificata e integrata con legge regionale 5.12.1977 n.61.- Le opere non iniziate entro questo termine e quelle iniziate ma rimaste sospese per oltre sei mesi (tranne motivati e documentati casi di forza maggiore), non potranno essere intraprese e/o continuate se non dopo aver chiesto ed ottenuto nuova concessione o autorizzazione.

L'ultimazione dei lavori deve avvenire comunque entro tre anni dalla data di notifica della concessione o autorizzazione, salvo quanto contemplato al 4 comma dell'art. 4 della legge 28.1.1977 n.10.

Per i lavori che interferiscono con la viabilità o che comunque producano rilevanti disagi all'uso di spazi e servizi pubblici, e per le opere di cui al precedente art. 5, il termine di cui sopra potrà essere stabilito in misura ridotta nel dispositivo di concessione o autorizzazione, sentito il parere degli uffici Comunali.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione o autorizzazione; in tal caso la nuova concessione o autorizzazione concerne la parte non ultimata.

#### ART. 15 - TRASFERIMENTO DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI

La concessione e l'autorizzazione sono trasferibili ai successori o aventi causa.

I successori o aventi causa hanno l'obbligo di richiedere al Comune la relativa volturazione e di darne notizia al progettista, al direttore e all'assuntore dei lavori. La volturazione non modifica i termini fissati per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

## ART. 16- ANNULLAMENTO E DECADENZA DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI

Le concessioni edilizie sono irrevocabili.

Le concessioni e le autorizzazioni vengono annullate quando:

a)- risultino alterati, sottaciuti o non rispondenti al vero elementi della domanda, della documentazione o dal progetto;

b)- quando il progetto approvato risulti non conforme a norme di legge o di regolamento o a previsioni di strumenti urbanistici vigenti o in salvaguardia alla data del rilascio, purchè sussista un interesse pubblico attuale all'annullamento.

Le concessioni e le autorizzazioni si intendono decadute, oltre che nelle ipotesi previste dalla legge, in caso di inosservanza dei termini di cui al precedente art. 14.

## ART. 17 - VARIANTI AI PROGETTI GIÀ ASSENTITI

Le varianti ai progetti già assentiti con autorizzazione o concessione sono soggette alla stessa procedura di approvazione dei progetti originali.

Le varianti si distinguono in varianti esecutive e in varianti sostanziali.

Le varianti esecutive sono quelle che non modificano la classificazione dell'intervento edilizio nonché, in misura significativa, la sagoma, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle costruzioni già approvate.

Le varianti sostanziali sono tutte quelle che non rientrano nei limiti delle varianti esecutive.

La validità temporale delle varianti esecutive resta quella fissata per il progetto originario. Nel caso di varianti sostanziali i tempi potranno essere prolungati in proporzione alle maggiori opere previste.



## TITOLO TERZO - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

### ART. 18 - CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi si dividono in interventi di manutenzione, trasformazione, demolizione e costruzione.

Gli interventi di manutenzione si distinguono in interventi di manutenzione ordinaria ed in interventi di manutenzione straordinaria.

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dagli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi, sempre che non debbano essere eseguiti in edifici di interesse storico, artistico o ambientale, non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione, ma alla semplice “comunicazione” di cui all’art. 5 e si intendono individuati e precisati come segue:

- a)- demolizione e ricostruzione parziale o totale dei pavimenti;
- b)- demolizione e ricostruzione parziale o totale dei rivestimenti e intonaci interni o esterni e loro coloriture con parere dell’U.T.C.;
- c)- rifacimento o sostituzione di infissi interni;
- d)- rifacimento o sostituzione di infissi esterni, purché con lo stesso materiale, colore e forma;
- e)- sostituzione del manto di copertura;
- f)- sostituzione dei canali di gronda e dei pluviali;
- g)- installazione o sostituzione di macchinari in funzione del processo produttivo, purché non determinanti alterazioni di superficie.

Gli interventi di **manutenzione straordinaria** sono soggetti all’apposita “autorizzazione” di cui all’art. 4 e sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti non strutturali ed anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle attuali singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso e sempre che applicandosi sistematicamente, in un arco temporale inferiore a due anni, non raggiungano dimensioni tali da determinare restauro/risanamento conservativo ovvero ristrutturazione.

Tali interventi si intendono così individuati e precisati:

- a)- rifacimento di singoli solai fatiscenti, senza modifica delle quote preesistenti;
- b)- rifacimento di scale e di coperture fatiscenti senza modifica delle quote e delle forme esterne preesistenti;

c)- realizzazione ed integrazione servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di **opere interne** sono quelli previsti e regolati dall'art.26 della Legge n.47/85 e successive modificazioni ed integrazioni per le quali è prevista la comunicazione di inizio lavori predisposta su apposito stampato contenente la relazione tecnica di asseverazione del tecnico.

Gli interventi di trasformazione si distinguono in interventi di restauro / risanamento conservativo, in interventi di ristrutturazione ed in interventi di modificazione delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di **restauro/risanamento conservativo** sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tecnologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, che consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il rispetto e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi esterni all'organismo edilizio.

Quando le modifiche tipologiche, formali e strutturali, comportano le alterazioni dei caratteri originali dell'organismo, l'intervento deve essere considerato di ristrutturazione.

Gli interventi di **ristrutturazione** sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, l'alterazione dei volumi (semprechè senza incremento degli stessi), la modifica della superficie delle singole unità immobiliari e dei rapporti tra superfici utili e superfici accessorie.

Si considerano di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti ad una o più razionale sistemazione interna dell'edificio, che può accompagnarsi sia ad opere di restauro che di risanamento conservativo.

Si considerano assimilate ad opere di ristrutturazione tutte le opere edilizie (anche di straordinaria manutenzione) relative ad edifici esistenti che si accompagnino a modificazione delle destinazioni d'uso.

Gli interventi di **modificazione della destinazione d'uso** sono quelli che, accompagnati o meno ad opere edilizie, determinano sostituzione della destinazione d'uso in precedenza prevalente in una determinata unità immobiliare.

Gli interventi di **demolizione** non hanno ulteriori distinzioni.

Gli interventi di demolizione sono quelli che determinano l'abbattimento, anche parziale, di edifici esistenti.

Gli interventi che determinano la distruzione di superfici di calpestio all'interno di volumi che vengono conservati si intendono come interventi di ristrutturazione.

Gli interventi di **costruzione** si distinguono in interventi di nuova costruzione e in interventi di ricostruzione.

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli che determinano l'edificazione di nuovi volumi o di nuove superfici di calpestio entro o fuori terra, autonomi o in ampliamento o in maggiore sfruttamento di volume preesistenti.

Gli interventi di ricostruzione sono quelli che determinano il ripristino di edifici preesistenti già demoliti o svuotati. Per potersi definire di ricostruzione l'intervento deve riprodurre i caratteri architettonici e tipologici originari nonché le originarie destinazioni d'uso.

## TITOLO QUARTO - COMMISSIONE EDILIZIA

### ART. 19 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione è composta da:

#### **I MEMBRI DI DIRITTO:**

- il Sindaco o un Assessore da lui delegato che la presiede;
- il tecnico comunale o il dirigente dell'ufficio tecnico;
- segretario verbalizzante ( dipendente comunale designato dal Segretario comunale) senza diritto di voto;
- Responsabile del servizio di igiene P.A. dell'USSL od un suo delegato;
- il Comandante del Corpo dei Vigili del Fuoco o un suo delegato;
- il Segretario Comunale.

#### **I MEMBRI ELETTIVI:**

- cinque Commissari nominati dal Sindaco che abbiano particolare e riconosciuta competenza tecnica nella materia edilizia ed urbanistica; tra i suddetti Commissari dovrà figurare un architetto o ingegnere o geometra iscritto al relativo ordine/albo di appartenenza più un esperto in problemi ambientali e dovranno essere all'uopo designati.

I membri elettivi restano in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco che li ha designati e comunque sino a che non si provveda alla loro sostituzione, che dovrà comunque avvenire entro e non oltre 45 giorni dalla data di giuramento del Sindaco.

Decadono dall'incarico i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

### ART. 20 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA - ESAME PROGETTI

La Commissione Edilizia esprime parere sui progetti pubblici e privati aventi interesse edilizio ed urbanistico.

In particolare la Commissione esprime parere:

- sul Piano Regolatore Generale, sulle relative varianti e sui relativi piani attuativi ed operativi;
- sulle domande di concessione ed autorizzazione edilizia e sulle relative varianti;
- sui progetti di lavori pubblici;

- sulle proposte di annullamento di concessioni ed autorizzazioni edilizie;
- sul Regolamento Edilizio, sulle relative varianti ed interpretazioni;

La Commissione accerta che i progetti non contrastino con le norme urbanistiche, igieniche vigenti e nel rispetto della personalità artistica del progettista curerà che ogni elemento di progetto risulti esteticamente adatto alla località con particolare riguardo agli edifici della zona ed ai luoghi che abbiano importanza storica, artistica e paesistica.

La commissione potrà indicare quali parti del progetto debbano essere modificate, prima di emettere il proprio parere potrà richiedere tutte quelle indicazioni che riterrà necessarie ed eventualmente sentire gli autori del progetto, nonché effettuare accertamenti in loco.

Il parere della Commissione Edilizia, ancorché obbligatorio, è consultivo.

Il parere favorevole della Commissione Edilizia e la sua comunicazione non costituiscono presunzione di approvazione né di emissione della autorizzazione o della concessione.

#### ART. 21 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale si riunisce ogni volta che il Sindaco o il Presidente lo ritengono necessario oppure su richiesta scritta di almeno tre Commissari.

L'ordine del giorno delle singole riunioni deve essere a disposizione dei Commissari almeno tre giorni prima della riunione.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno metà più uno dei componenti elettivi.

Le decisioni sono assunte a maggioranza semplice, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Dei provvedimenti della Commissione Edilizia deve essere redatto e conservato apposito verbale (atto interno dell'Amministrazione Comunale) firmato dal Presidente e dal Segretario.

I commissari che, direttamente o indirettamente, avessero interesse privato agli argomenti all'esame della Commissione debbono assentarsi al momento dell'esame della pratica che li interessa dalla riunione; di tale astensione deve obbligatoriamente risultare memoria nel verbale della seduta.

Il Presidente ha facoltà di invitare alle adunanze esperti il cui parere possa tornare utile alla determinazione del giudizio, costoro non potranno partecipare alle votazioni.

## **TITOLO QUINTO - ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **ART. 22 - RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia per nuove costruzioni può richiedere al Sindaco la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali egli dovrà esattamente attenersi.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, l'Ufficio

Tecnico Comunale provvederà alla consegna dei punti fissi ed alla redazione e firma del relativo verbale.

Nella stessa occasione saranno indicati dall'Ufficio Tecnico le livellette per la pavimentazione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari e prestarsi a tutte quelle operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

La determinazione dei punti fissi è effettiva salvo i diritti di terzi.

### **ART. 23 - INIZIO DEI LAVORI**

L'inizio dei lavori deve essere, a cura dell'interessato, comunicato per iscritto all'Ufficio Tecnico Comunale indicando contemporaneamente il nome del direttore dei lavori e del costruttore.

Eventuali cambiamenti del direttore dei lavori o del costruttore dovranno essere segnalati entro 15 giorni.

### **ART. 24 - INTERRUZIONE E RIPRESA DEI LAVORI**

In caso di interruzione prolungata dei lavori superiore ai 30 giorni e per motivi non dovuti alla situazione atmosferica, il titolare della concessione o autorizzazione dovrà darne tempestiva e motivata comunicazione al Sindaco. Parimenti si procederà in caso di ripresa.

### **ART. 25- DOCUMENTI DA CONSERVARE IN CANTIERE**

In cantiere dovrà essere conservata copia autentica della concessione o autorizzazione nonché ove esistano delle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso o a struttura metallica dovranno essere depositati gli atti di cui al terzo e quarto comma dell'art. 4 della Legge 5 novembre 1971 n.1086 firmati dal committente, dal progettista, dal direttore dei lavori e dal costruttore; un tabellone con indicazione degli estremi dell'Autorizzazione o Concessione, Committente, Impresa esecutrice dei lavori, progettista e direttore dei lavori, natura delle opere e dovrà essere esposto in modo ben visibile.

Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo a semplice richiesta degli stessi.

## ART. 26 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'ultimazione dei lavori va denunciata da parte del titolare della concessione o autorizzazione agli Uffici Comunali entro 3 giorni.

I lavori non si considerano effettivamente terminati sino a quando non abbiano raggiunto una consistenza tale da consentire il rilascio della licenza d'abitabilità o d'uso.

## ART. 27 - LICENZA D'USO E DI ABITABILITA'

Nessun fabbricato nuovo o sostanzialmente riattato può essere abitato o comunque utilizzato se non con previa licenza del Sindaco (licenza di utilizzazione prevista dall'art. 221 del R.D.n.1265/1934).-

La licenza di utilizzazione (detta anche di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) deve essere richiesta per iscritto e su carta legale, direttamente o con raccomandata RR, dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione del Direttore dei Lavori dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti, anch' esse approvate, nonché alle eventuali prescrizioni indicate nell'atto di concessione.

Detta licenza e' subordinata alla verifica della rispondenza delle opere realizzate alle concessioni e autorizzazioni rilasciate nonché alle vigenti disposizioni in materia di igiene, di sicurezza, di protezione ecologica e di risparmio energetico.

La verifica di conformità di cui sopra consiste nella visita di controllo effettuata mediante un'ispezione della costruzione da parte del Responsabile del Servizio di igiene P.A. dell'USSL od un suo delegato e dal capo dell'UTC o da suo delegato.

Nel corso dell'ispezione, il Responsabile del Servizio di igiene P.A. dell'USSL od un suo delegato accerta il rispetto delle norme igienico - sanitarie vigenti; il capo dell'UTC assiste l'Ufficiale sanitario e verifica la corrispondenza tra il progetto approvato e l'opera realizzata.

Di tale sopralluogo deve essere redatto, a cura del capo dell'UTC o dal suo delegato, un processo verbale sottoscritto da tutte le persone presenti all'ispezione e nello stesso debbono essere riportati i pareri del Responsabile del Servizio di igiene P.A. dell' U.S.S.L. od un suo delegato e dal capo dell'UTC o suo delegato, esso viene quindi trasmesso al Sindaco per la decisione.

Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'UTC, da parte del Concessionario dei seguenti documenti integrativi:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti U.S.S.L.;
- b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
- c) copia conforme dell'avvenuto accatastamento;
- d) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei VV.F. ove prescritto;
- e) certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della Legge n.1086/1971 per le costruzioni in c.a. ed in ferro;
- f) altra documentazione prevista dalla vigente normativa.

La licenza d'uso potrà contenere tutte quelle condizioni che il Sindaco riterrà prescrivere per il migliore utilizzo della costruzione.

#### ART. 28- NULLA OSTA PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' LAVORATIVE E DEPOSITI

Chiunque intenda adibire od usare costruzioni o parti di esse nel territorio del Comune per iniziare, modificare o ampliare una qualsiasi attività lavorativa o istituire un deposito di materiali anche all'aperto, deve ottenere oltre alla licenza d'uso dell'immobile, anche il nulla osta.

La richiesta di nulla osta di cui sopra, va indirizzata al Sindaco completa della documentazione seguente (per gli atti e documenti già presentati è sufficiente il richiamo agli stessi solo se non variati):

- 1)- copia della licenza d'uso (che sostituisce i successivi punti 2 e 4) qualora rilasciata;
- 2)- copia della concessione edilizia rilasciata dal Sindaco, copia del progetto edilizio approvato;
- 3)- copia del progetto di fognatura interna, con elaborato distinto. Devono essere correttamente indicate le reti (distinte per acque nere civili, acque di processo e meteoriche) con relativi terminali e recapiti (eventuale trattamento) con l'esatta ubicazione dei pozzetti di controllo ed ispezione;
- 4)- dichiarazione da parte del direttore lavori e dell'esecutore, della conformità delle opere al progetto esecutivo e alle sue eventuali varianti;
- 5)- progetto esecutivo dettagliato degli impianti o certificazioni rilasciate dagli esecutori delle opere in merito alla rispondenza alla normativa vigente circa l'esecuzione degli impianti tecnologici compreso gli impianti elettrici che devono essere rispondenti alla Legge 05/03/1990 n.46 e successive modifiche ed integrazioni.
- 6)- nulla osta e certificazioni dei collaudi richiesti dalla normativa vigente per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio o metalliche, per gli ascensori e gli impianti di sollevamento, per gli impianti di uso civile, per il rispetto delle normative antisismiche, delle norme per il contenimento energetico e quant'altro previsto;
- 7)- domanda di autorizzazione o copia di autorizzazione alla scarico di acque reflue;
- 8)- copia di autorizzazione ex DPR 203/88 per le attività soggette;
- 9)- copia della domanda o dell'autorizzazione ex Art. 13 Legge 615/66 e Art. 12 L.R. 64/81;
- 10)- copia della denuncia, scheda descrittiva e registro carico-scarico per i rifiuti speciali, tossici e nocivi;
- 11)- copia delle richieste al Ministero o alla Regione per le attività soggette al DPR 175/88;
- 12)- altre autorizzazioni se ed in quanto dovute;
- 13)- per le attività soggette dichiarazione di compatibilità ambientale come da precedente articolo o esito della procedura di U.I.A. a secondo dei casi.



14)- copia di eventuale precedente classificazione di industria insalubre;

15)- sistema di approvvigionamento idrico e localizzazione.

Il Sindaco avvalendosi del parere espresso dal competente Servizio n.1 dell'U.S.S.L. di zona, rilascia il predetto nulla-osta di inizio attività.

## **TITOLO SESTO - CONTROLLO DEI LAVORI**

### **ART. 29 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Il Sindaco esercita la vigilanza sui lavori che si eseguono nel territorio comunale, a mente dell'art. 32 della legge 17/08/1942 n. 1150 per assicurare la rispondenza alle norme del presente Regolamento Edilizio, delle leggi e regolamenti in vigore, nonché alle modalità esecutive fissate nelle concessioni e autorizzazioni comunali.

Esso si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare. A tal fine dell'esercizio della vigilanza predetta, e in particolare per il riscontro della rispondenza delle opere eseguite o in esecuzione a quelle autorizzate, i funzionari ed agenti predetti dovranno avere libero accesso agli immobili: ad essi dovranno essere forniti tutti i chiarimenti richiesti nonché l'opera per eventuali rilievi e misure.

### **ART. 30 - VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE**

Il titolare della concessione/autorizzazione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco dell'avvenuto inizio e dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

A seguito delle sopracitate comunicazioni l'Amministrazione Comunale disporrà per le visite tecniche ordinarie di controllo le quali avranno di norma i seguenti obiettivi:

- il controllo dei punti fissi di linea e di livello;
- l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- le verifiche finali necessarie per il rilascio della licenza d'uso di cui al precedente art. 27.

In aggiunta alle visite tecniche ordinarie è facoltà dell'Amministrazione Comunale disporre per le eventuali visite tecniche straordinarie ogni qualvolta le stesse si rendessero opportune indipendentemente da specifica richiesta del titolare della concessione o autorizzazione.

Per ogni visita si redige apposito verbale.

La mancata visita da parte dei funzionari ed agenti comunali non esime il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione o autorizzazione.

### **ART. 31- ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE**

Qualora sia constatata l'inosservanza delle norme del presente Regolamento Edilizio, delle leggi e regolamenti in vigore, nonché delle modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione, il Sindaco a mente dell'art. 4 comma 3 legge 22/2/1985 n.47 ordina l'immediata sospensione dei lavori

con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza concessione né autorizzazione o proseguiti dopo l'ordine di sospensione ai sensi dell'art. 7 legge 47/85 il Sindaco può previa diffida ordinare la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione a spese dei responsabili dell'abuso; se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione ci si atterrà a quanto previsto nel succitato articolo.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite da Amministrazioni statali, il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimento definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza concessione né autorizzazione o proseguiti dopo l'ordine di sospensione ai sensi dell'art. 7 della legge 47/85 il Sindaco può previa diffida ordinare la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione a spese dei responsabili dell'abuso; se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione ci si atterrà a quanto previsto nel succitato articolo.

Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite da Amministrazioni statali, il Sindaco denuncia l'abuso al Presidente della Giunta Regionale ed al Ministero LL.PP. agli effetti dell'art. 5 della Legge 47/85. Qualora si accerti che i lavori abusivi eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità da essa rientrano nelle opere di ristrutturazione edilizia, come definito dall'art. 31 lettera d) della legge 475/78 per i quali è stata emessa ordinanza e la stessa non è stata rispettata, i lavori di ripristino saranno eseguiti dal Comune a spese dei responsabili dell'abuso.

## ART. 32 - SANZIONI

Fatto salva l'applicazione delle sanzioni previste da altre leggi e regolamenti per l'inosservanza alle disposizioni del presente Regolamento si applicano le sanzioni penali ed amministrative previste dalle legge 47/85.

## **PARTE SECONDA**

### **NORME MORFOLOGICHE**

#### **TITOLO PRIMO – CANTIERI EDILI**

##### **Art. 33 - CAUTELE GENERALI DA USARSI NELLA CONDOTTA DEI LAVORI**

E' fatto obbligo a chiunque intraprenda a dia esecuzione a lavori edilizi di qualsiasi genere di apprestare ed impiegare nei lavori stessi mezzi d'opera atti a salvaguardare la pubblica incolumità e ad attenuare le molestie che possono derivare agli abitanti del vicinato dall'esercizio del cantiere (rumori, vibrazioni, polvere, ecc) fatto salvo il rispetto delle leggi e regolamenti esistenti in materia.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi, imporre accorgimenti, pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e in caso di recidiva, chiedere la sospensione dei lavori e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

##### **ART. 34 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO**

Quando la formazione del cantiere richiede la temporanea occupazione di area pubblica, l'interessato deve rivolgere apposita domanda di concessione al Sindaco, indicando il luogo, l'estensione e la presumibile durata dell'occupazione stessa.

Dopo il rilascio della concessione e prima dell'inizio dei lavori i funzionari del Comune procedono, in concorso con l'interessato, alla constatazione dell'area pubblica da comprendere nel cantiere o comunque da occupare o manomettere al fine di determinare la tassa dovuta per la temporanea occupazione del suolo pubblico e l'ammontare della cauzione da versare al Comune a garanzia del ripristino.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione del Sindaco, l'interessato deve presentare in tempo utile nuova domanda ed ottenere nuova concessione.

Il Sindaco può negare la proroga per ragioni di interesse pubblico ome pure può prescrivere un termine per l'esecuzione dei lavori e revocare la concessione accordata quando risulti evidente la sospensione dei lavori o la deficienza dei mezzi tecnici impiegati e non adeguati al loro sollecito compimento.

La concessione è in ogni caso revocata quando l'interruzione dei lavori, non dipendente da causa di forza maggiore, si protragga oltre i trenta giorni.

##### **ART. 35 - CANTIERE E OPERE PROVVISORIALI**

E' fatto obbligo a chiunque intraprenda lavori edili in luoghi confinanti con vie o piazze pubbliche o spazi aperti al pubblico, di chiudere l'area destinata ai suddetti lavori, lungo i lati prospicienti le aree pubbliche, mediante assito di altezza non inferiore al ml. 2,50 costituito secondo linee e modalità che verranno prescritte dal Comune.

Quando non sia permessa o sia superflua la costruzione dell'assito, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio dovrà essere costruito a una altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti almeno tre metri dal suolo.

L'assito dovrà presentare requisiti di solidità, essere ben connesso e decoroso e non determinare comunque pericolo per le persone.

Le porte di accesso al cantiere, praticate nell'assito, dovranno aprirsi verso l'interno e restare aperte limitatamente alle necessità del cantiere.

Durante le ore di sospensione dei lavori la chiusura dovrà essere assicurata da serrature o lucchetti adatti allo scopo.

Gli angoli degli assiti dovranno essere resi evidenti da strisce bianche e nere per tutta la loro altezza e muniti di lampada a luce rossa continua che dovrà restare accesa durante le ore di pubblica illuminazione.

Tutti i materiali e gli arnesi da lavoro devono, senza eccezione, essere collocati nell'interno del recinto. Spetta al Comune la facoltà, senza corresponsione di compenso alcuno, di servirsi degli assiti di ogni genere per il servizio delle pubbliche affissioni.

Il proprietario della fabbrica potrà a sua volta servirsi degli assiti per apporvi avvisi riguardanti unicamente affittanze o vendite relative al fabbricato.

Non è prescritta la costruzione dell'assito di cui al presente articolo qualora si tratti di opere di pochissima entità o da eseguirsi nei piani superiori nel qual caso il proprietario dovrà provvedere alla collocazione di segnali che costituiscono un adatto e manifesto ai passanti.

Analogamente non si fa luogo alla costruzione dell'assito quando l'Autorità Comunale non possa permettere per motivi di viabilità, l'occupazione di spazio pubblico. In tal caso però il proprietario dovrà provvedere a tutelare la sicurezza pubblica ottemperando alle prescrizioni che verranno dettate caso per caso.

I ponti di servizio, le impalcature, le scale di servizio, le andatoie, le attrezzature speciali ed ogni altra opera provvisoria debbono essere in tutto rispondenti alle prescrizioni e requisiti contemplati dal D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164 relativo alla prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni, nonché alle prescrizioni e norme legislative che fossero in seguito emanate in materia.

In particolare le predette opere provvisorie dovranno essere costruite con le migliori regole d'arte in modo da garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali; a quest'ultimo fine le fronti dei ponti verso strada dovranno essere riparate da stuoie o graticci.

#### ART. 36 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Le disposizioni legislative per la prevenzione degli infortuni sui lavori nelle costruzioni citate nel penultimo comma dell'articolo precedente, devono essere osservate anche per i lavori di scavo e demolizione.

In particolare per le demolizioni, si debbono osservare tutte le cautele per evitare danni a persone e cose, ed è vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia inevitabile per la natura delle opere, i materiali devono essere calati entro appositi recipienti o con adatto condotto ed essere previamente inumiditi per evitare diffusione di polvere.

#### ART. 37 - DEPOSITO, MOVIMENTI E TRASPORTO DI MATERIALI

E' vietato ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Nel caso di assoluta necessità il Sindaco può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento della tassa relativa e l'osservanza delle disposizioni di cui al precedente articolo 34.

Il caricamento, lo spostamento e lo scaricamento dei materiali d'opera o di demolizione deve essere eseguito con la massima premura ed usando ogni possibile cautela al fine di evitare disturbi o molestie sia ai fabbricati vicini che alla circolazione.

Il Sindaco potrà, occorrendo, ordinare che detti lavori vengano eseguiti in ore determinate.

Salva l'osservanza delle speciali norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, chiunque effettui movimento e trasporto dei materiali provenienti da scavi o demolizioni dovrà provvedere a convogliare i materiali stessi nei luoghi designati per la pubblica discarica.

In ogni caso, per il trasporto dei materiali, siano essi residui di scavi o demolizioni o materiali da costruzione in genere, dovranno essere eseguiti i percorsi indicati dal Comune.

E' a carico delle Imprese la pulizia, delle strade resa necessaria dagli eventuali disperdimenti; pulizia che dovrà essere effettuata in continuità durante le operazioni di trasporto.

Le imprese sono altresì responsabili degli eventuali danni arrecati alla pavimentazione e dalle attrezzature stradali in conseguenza dell'impiego di speciali mezzi (scavatori, gru, mezzi cingolati ecc.), che dovranno avere su strade comunali mezzi gommati.

#### ART. 38 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della Legge 1 giugno 1939 circa l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti del medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

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

#### ART. 39 - RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO GIA' OCCUPATO DAL CANTIERE

Ultimati i lavori il costruttore deve riconsegnare perfettamente sgombra, risistemata e pulita l'area pubblica che venne racchiusa nel cantiere o comunque occupata per l'esecuzione dei lavori.

Il deposito cauzionale di cui al secondo comma del precedente articolo 34 non potrà essere rimborsato se non dopo che i funzionari municipali abbiano constatato il perfetto ripristino del suolo pubblico.

#### ART. 40 - OBBLIGHI IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nel caso di interruzione dei lavori, da qualsiasi motivo determinata, devono essere messe in atto da parte del costruttore o del proprietario, in solido, tutte le misure atte a garantire la stabilità delle parti costruite ed una decorosa sistemazione delle strutture visibili dagli spazi pubblici.

In caso di inadempienza il Sindaco può provvedervi di ufficio, a norma delle disposizioni vigenti in materia, addebitando le spese agli interessati.

## TITOLO SECONDO – MANUTENZIONE

### ART. 41 - DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio, gli infissi, le applicazioni di carattere pubblicitario, le indicazioni stradali, le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e per il telefono, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio-televisive (da prevedersi di norma centralizzate), i pannelli solari, e gli altri impianti tecnologici, devono essere previsti, realizzati e conservati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e comunque tali da non determinare disturbo e confusione visiva.

Al fine di salvaguardare la conservazione dei principi architettonici tradizionali, prima di ogni intervento su edifici esistenti si dovrà provvedere alla eliminazione di eventuali scompensi estetico-funzionali che arrechino pregiudizio al decoro, al buon uso e all'estetica della costruzione.

Le superfetazioni deturpanti non potranno essere oggetto altro che di interventi di demolizione.

I nuovi interventi dovranno garantire, per quanto possibile e opportuno, coerenza di forme e tecnologie con le parti originali.

### ART. 41.1 - DECORO DELLE COSTRUZIONI

Gli impianti di condizionamento a servizio di unità immobiliari non sono ammessi nelle facciate principali e prospicienti le vie o aree pubbliche, se non in corrispondenza delle parti cieche dei balconi o comunque adeguatamente mascherati.

Non sono ammesse canne fumarie esterne in acciaio o altri materiali metallici negli edifici del centro storico, negli edifici di nuova costruzione dovranno essere incassettonati; in ogni caso per l'installazione di nuove canne fumarie dovranno essere adottate soluzioni integrate con gli elementi formali ed architettonici dell'edificio.

L'installazione di antenne paraboliche è vietata su balconi, terrazzi, cortili e giardini prospicienti le vie o aree pubbliche. Le stesse dovranno avere un colore in armonia con il manto di copertura dell'edificio. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli o collettivi, dovrà aver luogo nel rispetto del decoro, dell'estetica e dell'ambiente.

L'installazione di pannelli "solari/fotovoltaici e similari" è consentita previa apposita autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico comunale che dovrà valutare la compatibilità degli stessi con la zona urbanistica interessata. Particolare cautela dovrà essere osservata in caso di installazione in centro storico ed in zone soggette a vincolo ambientale. (Interventi che non dovranno comportare costi aggiuntivi per il richiedente).

Gli impianti di cui sopra sono soggetti a semplice comunicazione con allegata idonea documentazione fotografica.

#### ART. 42 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

I proprietari di edifici e di opere edili in genere devono provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di essi, in modo che ogni opera conservi i necessari requisiti di sicurezza igiene e decoro. In particolari le superfici dei prospetti visibili da spazi pubblici dovranno essere conservate in costante efficienza.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, può ordinare l'esecuzione delle riparazioni, delle tinteggiature e stabiliture e, in genere, di tutte le altre opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici che si rendessero opportune. In caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale potrà procedere direttamente alle opere, riservandosi il recupero delle spese a carico dei proprietari interessati, secondo le procedure previste dalla vigente normativa in materia.

Nei casi più gravi si provvederà alla revoca della licenza di abitabilità o agibilità.

#### ART. 43 - PROVVEDIMENTI CONTRO I PERICOLI PER LA PUBBLICA INCOLUMITA'

Nel caso che un edificio o qualche sua parte minacci rovina con pericolo della pubblica incolumità, il Sindaco incaricherà l'Ufficio Tecnico di fare le relative constatazioni e, ove la denuncia risulti fondata, ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti. In caso di inadempienza si provvederà a termini di legge.

#### ART. 44 - INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Il Comune per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, anche provvisorie, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici, nonché le tabelle stradali e i numeri civici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di non occultarli alla pubblica vista.

#### ART. 45 - MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Le aree scoperte, i parchi e giardini privati, le aree private interposte tra fabbricati e strade o piazze o altri luoghi aperti all'uso pubblico e da questi visibili debbono essere mantenuti costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica delle località e da escludere pericolo per la incolumità pubblica, per l'igiene e l'economia della zona.

I proprietari sono responsabili della formazione abusiva di scarichi e discariche e devono pertanto provvedere alla pulizia e alla rimozione di materiali eventualmente depositati.

#### ART. 45.1- MANUFATTI ED ACCESSORI LEGGERI

Si definiscono manufatti ed accessori leggeri quei manufatti che in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro non si riconoscono come superficie coperta o volume. Gli stessi sono soggetti ad apposita Denuncia Inizio Attività.



## **GAZEBO**

Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro o similari, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente:

- 1) altezza al colmo non superiore a 3,00 ml.
- 2) superficie coperta non superiore a 15 mq. per residenza e 30 mq. per pubblici esercizi.

La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m. 1,50 salvo costruzioni esistenti sul confine stesso.

La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini del rispetto della percentuale a verde del lotto.

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente una propria area di pertinenza.

## **PERGOLATO**

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante e teli permeabili. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3,00.

La struttura dovrà essere aperta su tutti i lati e mai tamponata, salvo la naturale aderenza al fabbricato esistente. La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m. 1,50 salvo costruzioni esistenti sullo stesso.

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere i mq. 20 e non è valutato ai fini del rispetto della percentuale a verde del lotto, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

E' consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicata.

E' comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

## **PENSILINA D'ACCESSO**

Si definisce pensilina una struttura composta di elementi verticali in legno, ferro o altro metallo e di cuna copertura in tela, vetro o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato.

L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml.; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml.

Le pensiline sono ammesse solo nelle zone B e C del vigente strumento urbanistico.

## **TENDE FRANGISOLE**

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici classificati nel vigente P.R.G. come zona A1 e A2 è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti di esercizi commerciali e solo in presenza di marciapiede.

Le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

L'aggetto delle tende non può superare la profondità del marciapiede con un massimo assoluto di cm. 120 dal filo di facciata.

Il lembo inferiore della tenda dovrà essere mantenuto ad altezza tale da garantire, in ogni punto una altezza libera non inferiore a cm. 210 dal piano del marciapiede.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici non classificati in zona A1 e A2 è ammessa esclusivamente nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'immobile e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

Nello stesso complesso immobiliare le tende dovranno essere analoghe per profilo, sporgenza e materiale; la colorazione dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

**Per i pubblici esercizi inseriti in fabbricati di zone omogenee diverse dalla zona A1 e A2 è ammessa l'installazione su suolo privato di tende frangisole dotate di guide e montanti verticali, a condizione che la superficie in pianta non sia superiore a 40,00 mq. Sui fronti liberi la tenda non potrà essere chiusa. La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a 1,50 m. La tenda potrà essere aperta/tesa solo durante gli orari di apertura del pubblico esercizio.**

## ART. 45.2 - VASCHE E PISCINE

### VASCA

E' definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.

La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

La distanza dai confini non dovrà essere inferiore a m. 2,00 salvo accordo scritto con il confinante.

La vasca è soggetta a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini del rispetto della percentuale a verde del lotto.

### PISCINA

E' definita piscina la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

La piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque e deve distare dal confine m. 2,00 salvo accordo con il confinante ed è soggetta al permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività e pagamento degli oneri connessi.

La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50; è considerata superficie impermeabile ai fini del rispetto della percentuale a verde del lotto.

### PISCINA STAGIONALE

Sono definite tali i contenitori specialmente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque e rimossi stagionalmente.

Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate, sono assoggettate alle medesime disposizioni delle piscine sopra indicate.

## ART. 45.3 – ARREDI DA GIARDINO

Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto. Gli stessi sono soggetti ad appositi richiesta autorizzativa o Denuncia di Inizio Attività. Sono compresi nella definizione:

- Cucce per cani di volume non superiore a 1,5 mc, e di altezza max a ml. 1,50 anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani ammessi dal vigente regolamento locale d'igiene, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario dell'area di pertinenza dell'abitazione principale;
- Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purchè di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq. 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 nel numero massimo di uno per immobile.

L'installazione di detti accessori è consentita solo se integrati nel contesto del complesso edilizio, non deve provocare in alcun modo molestia, o danni a terzi e deve ottenere formale assenso dai confinanti.

La superficie dovrà essere computata ai fini del rispetto della percentuale a verde del lotto di pertinenza dell'unità immobiliare.

## ART. 46 - RETTIFICA DI ALLINEAMENTI

In caso di nuova costruzione, di ricostruzione di edifici, il Comune potrà prescrivere arretramenti o rettifiche di allineamenti della vecchia linea di fabbrica anche quando ciò non sia specificatamente indicato dagli strumenti urbanistici.

La medesima facoltà è esercitata dal Comune nei casi di realizzazione di recinzioni, nuove o ricostruire prospiciente strade consorziali, vicinali e comunali.

### TITOLO TERZO – NORME URBANISTICHE

Art. 47 - CAMPO DI APPLICAZIONE. RINVIO ALLE N.T.A. DEL P.R.G.

Si applicano in tutto il territorio comunale, le norme, le articolazioni e le ulteriori specificazioni dettate dalle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale e dai relativi Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche, relative a:

- definizione del volume edilizio
- definizione di superficie coperta
- definizione di altezza
- definizione di distanze e distacchi
- disposizioni urbanistiche da osservarsi in assenza di previsioni planivolumetriche fornite da piani attuativi
- disposizioni urbanistiche da rispettarsi anche in presenza di previsioni planivolumetriche
- disposizioni urbanistiche da rispettarsi nella redazione di piani urbanistici

## TITOLO QUARTO – NORME EDILIZIE

### ART. 48 - FORMA ESTERNA DEGLI EDIFICI

#### COPERTURE

I volumi tecnici sporgenti dalle coperture, i comignoli e le canne di aereazione dovranno essere di modello uniforme e risolti con il medesimo impegno architettonico del resto della costruzione.

Gli abbaini e le altre aperture in falda dovranno essere nel numero e nelle dimensioni strettamente necessari per garantire l'ispezionabilità del tetto.

#### INCANALAMENTO ACQUE METEORICHE

I tetti, le terrazze, le pensiline e in generale tutte le superfici scoperte che siano spioventi sulla pubblica via o su altra area pubblica, dovranno essere muniti di adeguati mezzi di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche in carattere con l'edificio e rispondenti al fine di evitare stillicidi e danni ai rivestimenti delle facciate.

I tubi discendenti lungo le facciate a filo di strada dovranno essere incassati nei muri almeno fino all'altezza di quattro metri misurati dal piano del marciapiede.

E' vietato immettere nei condotti pluviali scarichi che non siano di acque meteoriche.

#### FACCIAE E FRONTESPIZI

Nella costruzione e nella sistemazione di un edificio tutte le facciate (anche quelle verso il cortile) ed i frontespizi dovranno essere trattati con il medesimo impegno architettonico.

Anche le fronti elevate totalmente o parzialmente in confine quando non vi sia previsione di costruzione in aderenza entro un anno da parte del confinante, dovranno essere architettonicamente definite come le altre fronti dell'edificio.

Il colore e i tipi della tinteggiatura delle facciate degli immobili dovrà essere preventivamente autorizzato con l'ufficio tecnico comunale.

#### PARAPETTI

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree di cortile, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cinquanta centimetri.

Si farà eccezione solamente nel caso di esigenze produttive debitamente dimostrate. I balconi, le terrazze e le finestre devono avere parapetti di altezza non inferiore a cm. 100 per i primi due piani; i parapetti di balconi e terrazze di edifici superiori a due piani devono avere un rialzo di cm. 10 per ogni successivi due piani fino ad un massimo di cm. 40.

## TUBAZIONI GAS ED INFISSI PER IMPIANTI DI PUBBLICA UTILITA'

La normativa vigente impone che le tubazioni gas non siano posate sotto traccia, mentre gli infissi ed i dispositivi relativi ai pubblici servizi sono richiesti da esigenze tecniche. Per la loro applicazione, semprechè non sia possibile ritrovare una soluzione alternativa, dovrà essere posta la massima cura perché siano armonizzati all'aspetto architettonico circostante.

## SPORGENZE FISSE

Negli edifici situati a filo del ciglio stradale le decorazioni stabili e gli infissi di qualsiasi genere (salvo i cornicioni di gronda, posti però ad una altezza non inferiore a 4,50 ml. dal suolo pubblico) non debbono sporgere più di 10 cm. sull'area stradale.

Nelle zone ricadenti nel nucleo storico non potranno essere installate tettoie o pensiline a sbalzo di qualsiasi tipo e genere.

## SPORGENZE MOBILI

Sporgenze sugli spazi pubblici estranei al traffico veicolare quali insegne, tendo o riparo mobili, saranno ammesse a quota minima di 2,50 ml. dal filo del fabbricato previa autorizzazione da parte del Comune. Sempre che ciò non comporti riduzioni della visibilità degli incroci e intralcio alla viabilità.

Per la richiesta di autorizzazione dovrà essere proposto idoneo progetto esecutivo accompagnato da esauriente e dettagliata relazione tecnica.

## TARGHE, INSEGNE, PLACCHE E DICITURE

L'applicazione agli edifici di targhe, insegne, placche o simili, ovvero la stessa realizzazione di scritte o simboli mediante dipintura rilievo o altro deve essere autorizzata dal Sindaco.

A tal fine andranno presentati appositi bozzetti per l'approvazione preventiva.

Nelle zone di interesse storico o ambientale dovranno allo scopo utilizzarsi, in prevalenza tecniche e materiali di tipo tradizionale.

Negli edifici di nuova costruzione andranno previsti sin dal progetto ove necessari, appositi spazi per la collocazione delle targhe e insegne commerciali.

## SPAZI LIBERI PERTINENTI ALLE COSTRUZIONI

Gli spazi liberi non occupati dalle costruzioni e pertinenti alle medesime devono essere sistemati a verde, limitando le pavimentazioni a quanto strettamente necessario per la circolazione interna di veicoli di servizio, per il parcheggio e per le esigenze produttive debitamente riconosciute.

Le aree di pertinenza di qualsiasi edificio dovranno essere provvedute di efficienti canalizzazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche in modo che le stesse non abbiano ne a ristagnare ne a riversarsi su suolo pubblico.

## RECINZIONI

Le recinzioni di aree private lungo le strade aperte al pubblico transito dovranno rispettare le tipologie della zona ed assicurare comunque pieno rispetto della visibilità e della sicurezza stradale, nell'osservanza delle prescrizioni della Commissione Edilizia e degli Uffici Comunali. In ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, per congrue ragioni estetiche o funzionali, che le recinzioni medesime siano arretrate sino a ml. 3 dal confine stradale.

Nelle zone ricadenti nel nucleo storico gli spazi destinati a cortile, corte comune e broli. Seppur di pertinenza di diverse unità immobiliari, non possono essere oggetto di qualsiasi opera di recinzione; sono ammesse siepi e fioriere, ai fini della delimitazione delle proprietà, nel rispetto dei diritti reali di terzi.

Nelle zone di nuova edificazione le recinzioni, sia verso strada che verso proprietà confinanti dovranno essere prevalentemente di tipo aperto.

Se le cinte hanno come basamento uno zoccolo in muratura dovranno assoggettarsi ai seguenti criteri:

- a) se lo zoccolo separa terreni allo stesso livello potrà avere un'altezza massima di cm. 60;
- b) se detto zoccolo separa terreni a quota diversa dovrà avere un'altezza massima di cm. 30 rispetto al terreno più alto;
- c) eventuali sovrastanti cancellate/inferriate dovranno avere altezza non superiore a cm. 160;
- d) l'altezza finita della recinzione (muretto e cancellate) non dovrà superare l'altezza di cm. 200.

## EDIFICI ACCESSORI

Gli edifici accessori ad edifici principali dovranno, salvo diversa indicazioni essere realizzati con le medesime caratteristiche architettoniche e costruttive dell'edificio principale.

## ACCESSI CARRABILI

Gli accessi ai parcheggi ed alle autorimesse pubbliche o private devono essere ubicati in modo da non provocare intralci alla circolazione sulla pubblica via ed essere arretrati di ml. 4 dal filo stradale.

Se l'uscita dal parcheggio o l'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico traffico deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 4 metri di lunghezza.

Restano salve le distanze inferiori di arretramento per accessi già esistenti e nei casi in cui la distanza tra l'immobile e la sede viaria sia inferiore a ml. 4.

In corrispondenza degli accessi carrabili, il piano dei marciapiedi non può venire in alcun modo alterato, tranne in corrispondenza al cordone, che sarà convenientemente smussato.

Le soglie di detti accessi devono essere collocate in quota col marciapiede e sistemate in modo da evitare il deflusso dell'acqua piovana all'esterno della proprietà.

## INTERCAPEDINI STRADALI

Le fondazioni, gli impianti e le costruzioni private non potranno invadere il sottosuolo pubblico.

Gli edifici devono essere costruiti in modo da escludere la trasmissione di spinte orizzontali verso il sottosuolo pubblico.

In casi eccezionali e quando non vengano pregiudicati servizi pubblici o di interesse pubblico e i manufatti stradali, specie se di interesse storico, il Sindaco può autorizzare la di larghezza costruzione di intercapedini sottostanti al marciapiede stradale limitatamente a 1 metro di larghezza allo scopo esclusivo di aerare ed illuminare i locali sotterranei riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavo o altro e purchè dette intercapedini vengano lasciate contemporaneamente libere.

Dovranno inoltre essere garantite le seguenti caratteristiche costruttive:

- portanza della grata di chiusura atta a sostenere il peso del traffico sia pedonale che veicolare;
- conformazione tale da escludere qualsiasi tipo di disagio o pericolo per il traffico pedonale.

L'autorizzazione potrà essere revocata qualora si manifestino inconvenienti e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

A riconoscimento della precarietà verrà corrisposto un canone annuo proporzionale alle dimensioni della intercapedine e alla importanza del sovrastante traffico pedonale.

## ART. 49 - FORMA INTERNA DEGLI EDIFICI

### ALTEZZA DEI LOCALI

L'altezza media interna di ciascun locale di nuova costruzione non deve essere inferiore a ml. 2,7.

Nel caso di locali che non comportino permanenza continua di persone, le altezze medie interne potranno ulteriormente ridursi:

- sino ad un minimo di ml. 2,40 per servizi igienici spogliatoi e corridoi;
- sino ad un minimo di 2,10 ml. per disimpegni con superficie non superiore a 4,00 mq., ripostigli, depositi, cantine e autorimesse private.

In presenza di solaio inclinato, al fine di rendere lo stesso abitabile, il punto più basso non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e l'altezza media dei locali non dovrà essere inferiore ai limiti indicati dai commi precedenti.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono in relazione all'uso del locale essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere considerato l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba, spogliatoio, deposito.

In casi di ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo di immobili con soffitti a volte, a cassettoni o comunque di pregio, il limite delle altezze minime interne sopra indicato è derogato: le altezze minime interne sono quelle esistenti, a qualsiasi destinazione l'immobile venga adibito nel rispetto dell'art. 3.0.0 del Regolamento Locale Igiene Comunale.

Nel caso di nuovi locali destinati all'uso di negozi, di grandi magazzini, di uffici a destinazione pubblica o altre simili destinazioni l'altezza interna non potrà ridursi oltre il minimo di 2,70 ml.



Nel caso di laboratori artigianali e industriali, di magazzini, di scale di riunione o da giovo l'altezza interna verrà dimensionata in relazione alle esigenze funzionali e ambientali, la quale non potrà comunque essere inferiore a ml. 3,00 che potrà essere ridotta fino al ml. 2,70 su deroga (ex art. 6 del DPR 303/56) rilasciata dall'autorità competente (USSL).

## SOPPALCHI SUPERFICIE ED ALTEZZA

La superficie dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori.

L'altezza netta tra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte sovrastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie locale.

Si rammenta comunque che il rispetto degli articoli 3.6.1 e 3.6.2 del vigente Regolamento Locale Igiene.

## SUPERFICI DI LOCALI E DI ALLOGGI

Gli alloggi di nuova costruzione destinati all'abitazione/ristrutturazione o restauro devono avere le seguenti superfici minime convenzionali:

- mq. 45 + mq. 9 = mq. 54 (nucleo familiare di 1 o 2 persone)
- mq. 60 + mq. 12 = mq. 72 (nucleo familiare di 3 o 4 persone)
- mq. 75 + mq. 15 = mq. 90 (nucleo familiare di 5 o 6 persone)
- mq. 95 + mq. 19 = mq. 114 (nucleo familiare di 7 o più persone)

La superficie convenzionata complessiva è data dalla superficie utile (superficie interna dell'alloggio) più il 20% per aree accessorie (terrazzi, balconi, cantine, esclusi posti auto e autorimesse singole).

Qualora l'alloggio non sia dotato di superficie accessoria deve essere comunque sempre rispettata la quantità minima della superficie convenzionale.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di 14 mq. se per due persone.

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

## FINESTRATURE E PROFONDITA' DI LOCALI

Tutti i locali di nuova costruzione destinati all'abitazione o attività similari e comportanti permanenza continua di persone devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni attraverso almeno una finestra ubicata nel modo migliore possibile e in misura adeguata alle relative destinazioni d'uso.

Il rapporto tra la superficie netta delle finestre e la superficie netta del pavimento da esse illuminate (rapporto di illuminazione) non dovrà risultare inferiore a 1/8.

Deve essere previsto per ogni alloggio il doppio riscontro d'aria-

Nei locali per uffici, magazzini, esercizi pubblici, ecc. il rapporto illuminante dovrà essere quello previsto dal vigente regolamento d'igiene tipo comunale.

## SCALE

Gli edifici destinati ad ufficio o abitazione sia abituale che temporanea dovranno essere provvisti di scale continue dalla base della sommità nella misura di almeno una scala ogni 350 mq. di superficie coperta.

Diverse proporzioni potranno essere ammesse qualora si tratti di scale a tenuta di fumo. Le rampe di scale, qualora non si tratti di scale interne agli alloggi, dovranno avere larghezza non inferiore a 1,20 ml.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, devono essere sempre dotate di corrimano ad altezza non inferiore a mt. 0,90.

Le scale esterne d'accesso agli edifici devono essere chiuse e protette su ogni lato.

## PIANI TERRENI E SEMINTERRATI

I locali principali destinati ad abitazione (con esclusione degli spazi accessori) devono avere, nel caso di nuove costruzioni, la quota di calpestio sopraelevata di almeno 15 cm. rispetto al marciapiede e al piano di campagna.

I locali seminterrati sono utilizzabili (con esclusione dei locali principali ad uso residenziale e in modo particolare del riposo notturno) quando abbiano altezza interna non inferiore a 3,70 ml. e sporgenza fuori terra non inferiore a 1,50 ml.

## PIANI INTERRATI

I locali posti nel piano interrato devono essere destinati esclusivamente ad accessori alla residenza o depositi attività con esclusione della permanenza continua di persone, i quali devono garantire illuminazione e ricambio d'aria anche con sistema artificiale.

## ART. 50 - NORME PER LOCALI ED EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

### PRESCRIZIONI GENERALI

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso artigianale, industriale e commerciale, autorimesse ed officine. Macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi ed altri edifici o locali a destinazione particolare sono soggetti, oltre che alle norme previste nel presente Regolamento a quelle predisposte con legge e regolamenti specifici.

Le costruzioni destinate a scuole, collegi, convitti, ospedali, istituti di cura, nonché ad uso collettivo in genere, eretti da privati devono uniformarsi alle norme previste per analoghe costruzioni da parte di enti pubblici, oltre a quelle del presente Regolamento, in quanto compatibili.

I progetti relativi agli ospedali e istituti di cura, presentati da enti pubblici, nonché alle case di cura privata, dovranno aver riportato l'approvazione delle autorità competenti a norma delle leggi vigenti.

## EDIFICI DESTINATI A CONVIVENZE

Gli edifici destinati a convivenze (convitti, ospizi, dormitori, caserme, conventi ecc.) oltre che a soddisfare a tutte le condizioni stabilite dal presente Regolamento per le case di abitazione, dovranno avere tutti i servizi necessari alla vita collettiva, adeguati al numero dei conviventi, ad essere dotati di appositi locali per infermerie e camere di isolamento.

## EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Gli edifici destinati ad attività di tipo artigianale, industriale e commerciale, oltre a rispettare le disposizioni già indicate in precedenti articoli, dovranno comunque garantire le migliori condizioni di lavoro agli addetti mettendo in opera qualsiasi accorgimento che si renda opportuno per migliorarle.

I locali a destinazione produttiva andranno dimensionati in relazione alla esigenza di garantire al lavoratore condizioni di ambiente ottimali tenendo conto delle caratteristiche del processo produttivo.

Tali locali dovranno godere di adeguata illuminazione, avere sufficiente ventilazione e pavimento con superficie unita. Impermeabile e lavabile, così come previsto dal vigente Regolamento d'igiene.

Al servizio dei locali destinati alla produzione dovranno prevedersi, ove necessario, la camera di medicazione, il refettorio, la sala per la commissione interna ecc.

Al servizio dei locali destinati alla produzione interna dovranno altresì prevedersi adeguati spazi per i servizi igienici diversi per sesso. Tali spazi comprenderanno spogliatoi, lavabi, latrine, docce in quantità stabilita dalla normativa in materia e dovranno risultare agevolmente accessibili da posti di lavoro.

Non potrà essere consentita l'occupazione per attività produttive di locali che non rispondano alle norme speciali del presente articolo e dei provvedimenti legislativi e regolamentari sull'igiene del lavoro, salvo che per esigenze speciali di lavorazione, riconosciute imprescindibili, le autorità competenti consentano la deroga all'osservanza delle norme sopra indicate e salvo il caso dei locali ad uso speciale che escludano nel modo più assoluto ed evidente la permanenza temporanea di persone.

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si applicano le norme di cui al D.P.R. 19.3.1956, n. 303 e successive modifiche ed integrazioni che qui si intende integralmente richiamato.

## STALLE ED ALTRI RICOVERI DI ANIMALI

Anche nei confronti degli edifici destinati a stalle o altri ricoveri degli animali, come pure di tutti gli altri edifici attinenti l'attività agricola, si intendono valide le norme generali per l'igiene del lavoro emanate con D.P.R. n. 303 del 19.3.1956 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualsiasi locale di nuova costruzione destinato al ricovero degli animali dovrà essere separato dalle abitazioni limitrofe di almeno 100 metri (o viceversa).

Il pavimento delle stalle dovrà essere impermeabile, lavabile e provvisto degli scoli necessari che immetteranno in pozzetti impermeabili muniti di sifone.

Le pareti dovranno essere intonacate e lavabili per una altezza di almeno 2 ml., pareti e soffitto dovranno risultare agevolmente pulibili e disinfettabili.

Ogni edificio sarà provvisto di bocchetta e pompa per il lavaggi. Ogni edificio sarà inoltre dotato di una concimaia atta ad evitare disperdimenti di liquido.

Gli allevamenti di animali, classificati tra le industrie insalubri di prima classe a norma del D.M. 12.3.1971 devono quando di nuovo insediamento, in relazione all'articolo 216 del T.U. delle leggi Sanitarie, essere isolati in aperta campagna e tenuti lontani dal perimetro dei centri abitati almeno 300 ml. (almeno 800 ml. nel caso di allevamenti avicoli o suinicoli). Il loro impianto ed esercizio è subordinato pertanto ad uno speciale permesso del Sindaco.

#### PRESCRIZIONI AGGIUNTIVE PER LE CONCIMAIE

Le concimaie dovranno essere ubicate e costruite in modo da non contaminare le abitazioni ed i luoghi di lavoro: saranno quindi costruite ad almeno 50 ml. dal più vicino alloggio o pozzo o conduttura di acqua potabile e saranno costruite a regola d'arte con il fondo e le pareti impermeabili ed un pozzetto a perfetta tenuta per la raccolta del colaticcio.

## TITOLO QUINTO – ALTRI REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

### ART. 51 - REQUISITI COSTRUTTIVI

In qualsiasi opera devono essere osservate le buone regole dell'arte del costruire e rispettare le prescrizioni delle leggi e regolamenti in vigore.

In particolare si richiamano la legge 2.2.1974, n. 64 e relative norme tecniche (costruzioni in generale), la legge 5.11.1971, n. 1086 e relative norme tecniche (strutture portanti) e il D.P.R. 7.1.1956, n. 164 (prevenzione infortuni).

Non si possono costruire edifici su terreni di riporto o che precedentemente cavati, siano stati utilizzati come pubblica discarica, senza aver provveduto ai necessari lavori di costipamento o di palificazione necessari a garantire la stabilità degli edifici.

L'Amministrazione Comunale potrà sempre chiedere all'atto della presentazione della domanda, una perizia sulla portata del terreno redatta da un geologo e da un ingegnere o architetto, abilitati alla professione.

### ART. 52 - REQUISITI DI FRUIBILITA' DA PARTE DEI MINORATI FISICI

Nella realizzazione di nuovi edifici e nella riforma di quelli esistenti va assicurata la massima fruibilità degli spazi anche da parte di persona in stato di minorazione fisica.

In particolare si richiama la vigente normativa regionale e statale in materia di eliminazione di barriere architettoniche.

### ART. 53 - REQUISITI TECNOLOGICI

Nella realizzazione di edifici nuovi e per quanto possibile nella riforma di quelli esistenti va assicurato una dotazione permanente di impianti tecnologici adeguata ad assicurare, assieme con altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, il benessere alle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alla loro attività.

In particolare si prescrive che:

- gli impianti e i loro componenti, comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori servizi, i contatori generali dell'edificio o in alternativa i contatori delle singole unità immobiliari, devono essere ubicati in "batteria" in apposti spazi opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate (esempio cinta di confine). Per gli edifici uni o bifamiliari i contatori devono essere di norma ubicati, per la lettura, in modo tale che questa possa essere effettuata senza l'accesso nella proprietà privata.
- gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane e i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione;

- le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione e i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazione né l'accesso di animali e di insetti indesiderabili negli edifici e nei loro locali;
- gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:
- distribuzione dell'acqua potabile e della energia elettrica ;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acqua usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio. Il numero e le caratteristiche degli impianti dovranno essere proporzionati in base a: destinazione dell'edificio, popolazione dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero delle fermate;
- impianto telefonico e citofono esclusi gli apparecchi terminali;
- protezione dei rischi connessi con le esigenze degli impianti elettrici e di radiotelecomunicazione.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

#### ART. 54 - REQUISITI TERMICI

Gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento atti a garantire durante la stagione invernale un temperatura dell'aria interna compresa tra i 18 gradi e i 20 gradi, in relazione all'utilizzo dell'ambiente.

Nelle normali condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

## ART. 55 - REQUISITI ACUSTICI

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modi che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi prodotti non superino i livelli compatibili con la destinazione di uso delle aree circostanti.

In tutti i fabbricati da erigersi nelle zone residenziali, è obbligatorio l'impiego di materiali afonici per ridurre la trasmissione di rumore da un piano all'altro e da una unità immobiliare all'altra dello stesso piano, oltre ai rumori da traffico e di varia natura provenienti da spazi pubblici.

## ART. 56 - REQUISITI DI VENTILAZIONE

Ai fini della ventilazione i locali sono distinti come segue.

- a) locali di abitazione (comprese le cucine ed i vani cottura);
- b) vani di servizio e disimpegno;
- c) magazzini, laboratori, uffici aperti al pubblico, ecc.

Gli ambienti di cui al punto a) devono essere muniti di finestre che si aprano immediatamente all'aria libera su spazi regolamentari che abbiano superficie netta apribile non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e siano tali da consentire un'efficace ventilazione naturale. Sono ammessi rapporti inferiori unicamente nel caso di interventi su edifici esistenti.

Gli ambienti di cui al punto b) potranno essere aerati con impianto di ventilazione meccanica. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni il più vicino possibile alle fonti di produzione, al fine di evitarne la diffusione.

Gli ambienti di cui al punto c), qualora non siano aerati naturalmente, potranno utilizzare un impianto di condizionamento nel rispetto del vigente regolamento locale e su conforme parere del Servizio di Igiene Pubblica dell'ASL.

Nel caso di aerazione forzata o di condizionamento dovrà essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto da approvarsi caso per caso e garantire un adeguato ricambio di aria.

E' consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrate all'esterno a condizione che:

- risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza ed igiene;
- le scale ed i disimpegni siano dotati di idonea ventilazione diretta per le scale e anche indiretta per i disimpegni.

## ART. 57 - REQUISITI DI ILLUMINAZIONE

Gli edifici dovranno essere ubicati, progettati, realizzati o riformati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazioni adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale diretta e indiretta oppure di illuminazione diurna artificiale:

- i locali destinati a uffici le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purchè delimitati da pareti perimetrali dotati di parti trasparenti non inferiori ad 1/2 delle medesime;

- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative;
- i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- i locali destinati a servizi igienici, le cabine di cottura in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione ed aereazione diretta ;
- i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

Le pareti trasparenti perimetrali esterne devono essere progettate e posizionate in modo da permettere l'illuminazione e la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali di abitazione degli alloggi non devono aree inferiori ad 1/8 del piano di calpestio del piano medesimo.

Sono ammessi rapporti inferiori unicamente nel caso di interventi su edifici esistenti.

#### ART. 58 - REQUISITI DI DIFESA DALL'UMIDITA'

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbevuti irreversibilmente dalle acque meteoriche o da eventuali acque meteoriche o da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti. E' fatto obbligo di isolare le fondazione e le strutture entro terra da quelle sovrastanti in modo da impedire la risalita dell'umidità. Tutti i locali a contatto con il terreno, per essere abitabili o agibili, dovranno avere adeguati isolamenti sia per quanto riguarda i pavimenti-vespai aerati di altezza minima pari a 50 cml. che le pareti contro terra-intercapedini o pareti impermeabilizzate.

In caso di restauri e risanamenti di strutture esistenti potranno essere adottati procedimenti diversi di comprovata idoneità.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria intrinsecamente asciutte.

#### ART. 59 - REQUISITI DI SICUREZZA

Gli edifici e i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti e i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ei depositi di combustibile devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone e per le cose.

Gli edifici in relazione alla destinazione, all'altezza, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli di incendio di incolumità degli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili e quella dei soccorritori.

I materiali da costruzione non devono emettere in caso di incendio, fumi e gas in quantità tale da costituire pericolo per gli occupanti anche degli edifici circostanti.

I locali degli edifici, eccettuati i casi per i quali non è richiesta la ventilazione naturale, devono avere un adeguato numero di serramenti facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

Le superfici vetrate non devono costituire pericolo per le persone.

I parapetti non devono essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale.



La loro altezza non deve essere inferiore a 1,00 ml. e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo come stabilito dall'art. 48 "parapetti" del presente regolamento.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni degli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione diurna e artificiale dei locali con affluenza o circolazione di pubblico deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia di rete.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone e in genere quella degli spazi comuni e gli interni degli edifici deve poter essere assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici devono essere dotate di dispositivi opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla manutenzione.

Si richiamano infine le norme di legge relative alla sicurezza per i vari impianti tecnologici e, in modo particolare per:

- gli impianti termici
- gli impianti elettrici
- gli impianti gas
- gli impianti di ascensore

e le altre disposizioni legislative emanate in materia.

#### ART. 60 - REQUISITI ANTINCENDIO

Ai fini della prevenzione incendi si debbono osservare tutte le disposizioni e le istruzioni emanate in materia dalle competenti autorità e dal Comando Vigili del Fuoco di Brescia.

#### ART. 61 - REQUISITI IGIENICI

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, dovrà essere munito di servizio igienico, dotato dei seguenti apparecchi: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I locali destinati a pubblico esercizio dovranno essere muniti di gabinetti in numero da determinarsi in relazione alla natura e dall'importanza dell'esercizio. Le costruzioni destinate ad attività produttive dovranno essere dotate di servizi igienici secondo quanto previsto dalla normativa in materia.

#### ART. 62 - REQUISITI ECOLOGICI

##### SCARICHI GASSOSI

Ai fini della prevenzione dell'inquinamento atmosferico devono essere osservate le norme di cui alla legge 13.7.1966, n. 615 e successive modifiche e integrazioni e relativi regolamenti di esecuzione.

Tutti gli impianti produttivi, oltre agli obblighi loro derivati dall'eventuale classificazione tra le industrie a lavorazioni insalubri e pericolose di cui all'articolo 116 del testo unico delle leggi sanitarie, devono possedere impianti, installazioni o dispositivi tali da contenere entro i più ristretti limiti consentiti le emissioni di fumi, gas, polveri o esalazioni che, oltre a costituire pericolo per la salute pubblica, possono contribuire all'inquinamento atmosferico.

In casi di installazione, ampliamento o modifica di impianti produttivi. Contemporaneamente alla domanda per il rilascio della concessione, dovrà essere presentata l'autorizzazione prevista dal D.P.R. n. 203/88 e relative integrazioni.

I prodotti gassosi della combustione e i vapori dovranno essere eliminati dai locali mediante cappe e relative canne di aspirazione o altri mezzi che le autorità competenti riconoscano idonei. La dispersione dovrà avvenire alla quota definita dalla normativa vigente.

#### SCARICHI LIQUIDI

Le modalità di smaltimento delle acque di scarico di ogni tipo sono quelle definite dalla vigente legislazione in materia con particolare riferimento alla legge 10.5.1976, n. 319 e legge regionale n. 62/85 e relative integrazioni.

Gli scarichi di acque bianche e luride, fatta eccezione per i casi previsti ai commi seguenti, dovranno essere convogliati nella fognatura comunale a mezzo di condotti adeguatamente dimensionati.

L'Amministrazione Comunale potrà consentire di immettere nel sottosuolo le acque nere, adeguatamente depurate, quando manchi la possibilità di allacciamento alla rete di fognatura, nel rispetto del Regolamento comunale, di fognatura, delle norme igieniche e delle leggi vigenti. E' ammessa la dispersione del terreno, mediante pozzi perdenti delle acque piovane provenienti dalle coperture dei fabbricati e secondarie prescrizioni che verranno impartite dai competenti uffici.

#### RIFIUTI SOLIDI

In ogni edifici le immondizie dovranno essere, a cura degli abitanti, conferite senza dispersione in appositi recipienti, le cui caratteristiche saranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

L'ubicazione dei recipienti dovrà essere prevista in apposito locale ben areato e facilmente accessibile da parte del personale addetto al servizio di raccolta e asportazione.

## TITOLO ULTIMO – NORME FINALI

### ART. 63 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, l'attività edilizia nel territorio comunale è regolata, oltre che dalle vigenti leggi, dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento d'Igiene, nonché dalle disposizioni degli altri Regolamenti comunali emanati o emanandi, per i servizi di fognatura, acqua potabile, raccolta e trasporto rifiuti solidi urbani interni, servizi tecnologici.

### ART. 64 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dopo la prescritta delibera di approvazione della Giunta Regionale della Regione Lombardia e la pubblicazione di legge all'Albo Pretorio.

# INDICE

---

## REGOLAMENTO EDILIZIO

### PARTE PRIMA NORME DI PROCEDURA

#### TITOLO PRIMO - GENERALITA'

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO	2
ART. 2 – OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO	2

#### TITOLO SECONDO - PROCEDURE PER L'AUTORIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 3- OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	3
ART. 4- OPERE SOGGETTE A SEMPLICE AUTORIZZAZIONE	3
ART. 5- OPERE SOGGETTE A SEMPLICE COMUNICAZIONE	3
ART. 6- ONEROSITA' DELLE CONCESSIONI	3
ART. 7- MODALITA' PER RICHIEDERE LE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI	4
ART. 8- DOCUMENTI A CORREDO DELLE RICHIESTE DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE	4
ART. 9- DOCUMENTI DA PRESENTARSI PRIMA DEL RILASCIO DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI	6
ART. 10- COMPLETAMENTO DELLA DOCUMENTAZIONE	6
ART. 11- DETERMINAZIONI SULLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	6
ART. 12- RESPONSABILITA'	6
ART. 13- ISTRUTTORIA DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	7
ART. 14- VALIDITA' TEMPORALE DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI	7
ART. 15- TRASFERIMENTO DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI	7
ART. 16- ANNULLAMENTO E DECADENZA DELLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI	8
ART. 17- VARIANTI AI PROGETTI GIA' ASSENTITI	8

#### TITOLO TERZO - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ART. 18- CLASSIFICAZIONE GENERALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	9
--	---

#### TITOLO QUARTO - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 19- COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	12
ART. 20- COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA - ESAME PROGETTI	12
ART. 21- FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	13

#### TITOLO QUINTO - ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 22- RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI	14
ART. 23- INIZIO DEI LAVORI	14

ART. 24- INTERRUZIONE E RIPRESA DEI LAVORI	14
ART. 25- DOCUMENTI DA CONSERVARE IN CANTIERE	14
ART. 26- ULTIMAZIONE DEI LAVORI	15
ART. 27- LICENZA D'USO E DI ABITABILITA'	15
ART. 28- NULLA OSTA PER L'ESERCIZIO DI ATTIVITA' LAVORATIVE E DEPOSITI	16

#### **TITOLO SESTO - CONTROLLO DEI LAVORI**

ART. 29 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	18
ART. 30 - VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE	18
ART. 31 - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE	18
ART. 32 - SANZIONI	19

### **P A R T E   S E C O N D A** **NORME MORFOLOGICHE**

#### **TITOLO PRIMO – CANTIERI EDILI**

ART. 33 – CAUTELE GENERALI DA USARSI NELLA CONDOTTA DEI LAVORI	20
ART. 34 – OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO	20
ART. 35 – CANTIERE E OPERE PROVVISORIALI	20
ART. 36 – SCAVI E DEMOLIZIONI	21
ART. 37 - DEPOSITO, MOVIMENTI E TRASPORTO DI MATERIALI	21
ART. 38 – RINVENIMENTI E SCOPERTE	22
ART. 39 – RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO GIA' OCCUPATO DAL CANTIERE	22
ART. 40 – OBBLIGHI IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI	22

#### **TITOLO SECONDO – MANUTENZIONE**

ART. 41 – DECORO GENERALE	23
ART. 41.1 – DECORO DELLE COSTRUZIONI	23
ART. 42 – MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	23
ART. 43 – PROVVEDIMENTI CONTRO I PERICOLI PER LA PUBBLICA INCOLUMITA'	24
ART. 44 – INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI	24
ART. 45 – MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE	24
ART. 45.1 – MANUFATTI ED ACCESSORI LEGGERI	24
ART. 45.2 – VASCHE E PISCINE	26
ART. 45.3 – ARREDI DA GIARDINO	26
ART. 46 – RETTIFICA DI ALLINEAMENTI	27

#### **TITOLO TERZO – NORME URBANISTICHE**

ART. 47 – CAMPO DI APPLICAZIONE. RINVIO ALLE N.T.A. DEL P.R.G.	28
--	----

#### **TITOLO QUARTO – NORME EDILIZIE**

ART. 48 – FORMA ESTERNA DEGLI EDIFICI	29
ART. 49 – FORMA INTERNA DEGLI EDIFICI	32
ART. 50 – NORME PER LOCALI ED EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE	34

## **TITOLO QUINTO – ALTRI REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

ART. 51 – REQUISITI COSTRUTTIVI	37
ART. 52 – REQUISITI DI FRUIBILITA' DA PARTE DEI MINORATI FISICI	37
ART. 53 – REQUISITI TECNOLOGICI	37
ART. 54 – REQUISITI TERMICI	38
ART. 55 – REQUISITI ACUSTICI	39
ART. 56 – REQUISITI DI VENTILAZIONE	39
ART. 57 – REQUISITI DI ILLUMINAZIONE	39
ART. 58 – REQUISITI DI DIFESA DALL'UMIDITA'	40
ART. 59 – REQUISITI DI SICUREZZA	40
ART. 60 – REQUISITI ANTINCENDIO	41
ART. 61 – REQUISITI IGIENICI	41
ART. 62 – REQUISITI ECOLOGICI	41

## **TITOLO ULTIMO – NORME FINALI**

ART. 63 – OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI	43
ART. 64 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	43