

**REGIONE AUTONOMA  
FRIULI-VENEZIA GIULIA**

**COMUNE DI PALAZZOLO DELLO STELLA**  
Provincia di Udine

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

## **SOMMARIO**

### ***PARTE I<sup>A</sup> - DISPOSIZIONI GENERALI***

#### **CAPITOLO I° NORME INTRODUTTIVE**

- ART. 1) Oggetto del Regolamento Edilizio
- ART. 2) Riferimenti alla disciplina urbanistica
- ART. 3) Facoltà di deroga

#### **CAPITOLO II° ORGANI DI CONTROLLO COMUNALI**

- ART. 4) Compiti dell'Ufficio Tecnico Comunale
- ART. 5) Compiti del Responsabile dei servizi di Igiene Pubblica ed Ecologica
- ART. 6) Compiti della Commissione Edilizia
- ART. 7) Formazione e nomina della Commissione Edilizia
- ART. 8) Funzionamento della Commissione Edilizia

#### **CAPITOLO III° CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DENUNCIA**

- ART. 9) Soggetti aventi titolo a richiedere la concessione e l'autorizzazione ed a presentare la denuncia
- ART. 10) Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori, degli assuntori dei lavori

#### **CAPITOLO IV° NORME PROCEDURALI**

- ART. 11) Definizione ed ammissibilità degli interventi
- ART. 12) Documentazione richiesta per i progetti

#### **CAPITOLO V° ADEMPIMENTI D'OBBLIGO**

- ART. 13) Interventi vietati od ammessi eccezionalmente
- ART. 14) Adempimenti relativi alla concessione
- ART. 15) Adempimenti relativi all'isolamento termico
- ART. 16) Adempimenti relativi alle prescrizioni antincendio
- ART. 17) Adempimenti relativi alla concessione per edilizia convenzionata
- ART. 18) Adempimenti relativi alle autorizzazioni speciali
- ART. 19) Adempimenti relativi ad interventi a carattere produttivo

#### **CAPITOLO VI° DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI**

- ART. 20) Istruttoria delle lottizzazioni
- ART. 21) Dotazione di servizi da rispettare nelle lottizzazioni
- ART. 22) Valutazione dello stato d'urbanizzazione dell'area da lottizzare
- ART. 23) Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria
- ART. 24) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

ART. 25) Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria

ART. 26) Rilascio di concessioni all'interno delle lottizzazioni

ART. 27) Varianti in sede di esecuzione delle lottizzazioni

#### **CAPITOLO VII° RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE**

ART. 28) Esame delle richieste di concessione ed autorizzazione e delle denunce

ART. 29) Contenuto dell'atto concessione

ART. 30) Concessione per edifici non residenziali

ART. 31) Attuazione diretta delle opere urbanizzative

ART. 32) Pubblicità della concessione e dell'autorizzazione

ART. 33) Impugnazione della concessione

ART. 34) Contenuto dell'autorizzazione

ART. 35) Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi

ART. 36) Termini della concessione

ART. 37) Termini dell'autorizzazione

ART. 38) Annullamento della concessione

#### **CAPITOLO VIII° CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE**

ART. 39) Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota

ART. 40) Inizio, esecuzione e termine dei lavori

ART. 41) Interruzione dei lavori

ART. 42) Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera

ART. 43) Licenza di abitabilità

ART. 44) Dichiarazione d'inabitabilità

ART. 45) Autorizzazione d'uso

### ***PARTE II^ - PROGETTAZIONE DELLE OPERE***

#### **CAPITOLO I° EDIFICI RESIDENZIALI**

ART. 46) Dimensione e dotazione minima degli alloggi

ART. 47) Caratteristiche dei locali di abitazione e dei vani accessori

ART. 48) Altezze nei locali delle abitazioni

ART. 49) Barriere architettoniche

ART. 50) Aereazione ed illuminazione dei locali

ART. 51) Sotterranei, seminterrati, sottotetti e tetti

#### **CAPITOLO II° EDIFICI E MANUFATTI A DESTINAZIONE SPECIALE**

ART. 52) Locali ad uso commerciale, ad albergo e ad uffici

ART. 53) Edifici per usi collettivi

ART. 54) Depositi e magazzini

ART. 55) Edifici industriali ed artigianali

ART. 56) Edifici per impianti tecnologici

**CAPITOLO III° EDIFICI E MANUFATTI RURALI**

- ART. 57) Edifici per il ricovero degli animali
- ART. 58) Concimaie e serre di coltura
- ART. 59) Silos e cisterne

**CAPITOLO IV° SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

- ART. 60) Norme generali di sicurezza
- ART. 61) Prescrizioni generali antincendio
- ART. 62) Elementi in oggetto
- ART. 63) Tende a sporgere e serramenti

**CAPITOLO V° ESTETICA DEGLI EDIFICI**

- ART. 64) Decoro degli edifici
- ART. 65) Pitture figurative sulle facciate
- ART. 66) Iscrizioni, insegne, stemmi, mostre e vetrine
- ART. 67) Recinzioni

**CAPITOLO VI° NORME TECNOLOGICHE**

- ART. 68) Norme tecnologiche
- ART. 69) Requisiti illuminotecnici
- ART. 70) Requisiti acustici
- ART. 71) Requisiti relativi ai servizi tecnologici
- ART. 72) Requisiti relativi alle canalizzazioni
- ART. 73) Deflusso delle acque piovane
- ART. 74) Antenne televisive
- ART. 75) Impianti relativi ai campeggi
- ART. 76) Modalità d'esecuzione delle opere di urbanizzazione
- ART. 77) Passi carrai

***PARTE III^ - ESECUZIONE DELLE OPERE - CONDUZIONE DEI LAVORI***

**CAPITOLO I° - ESECUZIONE DELLE OPERE**

- ART. 78) Opere edilizie
- ART. 79) Tutela della pubblica incolumità
- ART. 80) Formazione dei cantieri
- ART. 81) Prevenzione degli infortuni

**CAPITOLO II° CONDUZIONE DEI LAVORI**

- ART. 82) Impianti di cantiere
- ART. 83) Strutture provvisoriale
- ART. 84) Demolizione, scavi e materiali di risulta
- ART. 85) Sgombero dei materiali
- ART. 86) Pulizia delle strade
- ART. 87) Occupazione temporanea del suolo pubblico
- ART. 88) Rimozione di opere che occupano spazi pubblici
- ART. 89) Rinvenimenti e scoperte

- ART. 90) Servitù pubbliche
- ART. 91) Rispetto del verde
- ART. 92) Murature
- ART. 93) Scale

**CAPITOLO III° NORME IGIENICHE**

- ART. 94) Aree scoperte
- ART. 95) Serbatoi di carburante e di olii combustibili
- ART. 96) Depositi ed accumuli di materiali connessi ad attività economiche

*PARTE IV^ - NORME TRANSITORIE E FINALI*

**CAPITOLO I° NORME TRANSITORIE**

- ART. 97) Adeguamento degli edifici non regolamentari
- ART. 98) Risanamento delle abitazioni antigieniche e/o degradate

**CAPITOLO II° NORME FINALI**

- ART. 99) Pubblicazione del Regolamento Edilizio
- ART. 100) Entrata in vigore del Regolamento Edilizio
- ART. 101) Abolizione del precedente Regolamento Edilizio
- ART. 102) Varianti al Regolamento Edilizio

**ALLEGATI**

**ALLEGATO A)** Norme di rappresentazione grafica per i progetti in edifici esistenti

**ALLEGATO B)** Classificazione dei locali e delle unità funzionali per destinazioni d'uso

**ALLEGATO C)** Definizione degli indici edilizi

# **P A R T E I ^**

## ***DISPOSIZIONI GENERALI***

### **CAPITOLO I° - NORME INTRODUTTIVE**

#### **ART. 1) Oggetto del regolamento edilizio**

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale. Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legislazione vigente.

#### **ART. 2) Riferimenti alla disciplina urbanistica**

Il presente Regolamento Edilizio fa riferimento agli elaborati del Piano Regolatore Generale Comunale vigente ed alle successive Varianti apportate eventualmente allo stesso.

#### **ART. 3) Facoltà di deroga**

Nei limiti e nelle forme stabilite dalla legge n° 1357/1955 e legge n° 765/1967, il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente R.E. e delle norme di attuazione del P.R.G. per quanto concerne i parametri edilizi, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 41 quater della legge 1150/1942 ed art.14 della L.R. n.39/1973, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal Piano Urbanistico Regionale.

## **CAPITOLO II° - ORGANI DI CONTROLLO COMUNALI**

### **ART. 4 - Compiti dell'Ufficio Tecnico Comunale**

L'Ufficio Tecnico, oltre a svolgere le funzioni e i compiti che il Sindaco demanda ad esso, deve, in una planimetria del territorio comunale in scala 1/2000, segnare, man mano che le concessioni e autorizzazioni vengono rilasciate, le aree di pertinenza urbanistica relativa ai manufatti interessati dagli interventi (art. 7 L.R. 39/73). La suddetta planimetria deve essere a disposizione ogni qualvolta ne venga richiesta la visura da parte dei cittadini, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.

L'Ufficio Tecnico avrà inoltre, anche in collaborazione con gli organi di Vigilanza Urbana e con il Responsabile dei Servizi di Igiene, compiti di sorveglianza in relazione alle varie fasi dei lavori ed al rilascio della licenza di abitabilità, come meglio precisato nei successivi articoli del presente R.E..

### **ART. 5) Compiti del Responsabile dei servizi di Igiene Pubblica ed Ecologica**

Il Responsabile dei Servizi di Igiene Pubblica ed Ecologica, oltre alle competenze e responsabilità attribuitegli dalla legislazione vigente, predispone previa verifica particolareggiata, un elenco delle abitazioni dichiarate malsane o comunque inagibili presenti in tutto il territorio comunale.

Detto elenco sarà consegnato al Sindaco per gli opportuni adempimenti che questi riterrà opportuno assumere.

### **ART. 6) Compiti della Commissione Edilizia**

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici relativi è istituita la Commissione Edilizia (CE) quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale per i progetti e le questioni di interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

La CE giudica la qualità architettonica, strutturale, igienico-funzionale ed urbanistica delle opere proposte, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici, al presente R.E., alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.

Compiuta l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Responsabile Sanitario, la CE esprime pareri:

- sui progetti di massima di nuove opere;
- sui progetti d'intervento che concernono edifici e manufatti esistenti (salvo i lavori soggetti ad autorizzazione come da L.R. 47/85);
- sui progetti di nuova edificazione (di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione);
- sulle proposte di trasformazione urbanistica (ristrutturazione urbanistica, variazione della destinazione d'uso degli edifici e/o dei singoli vani, lottizzazione ed urbanizzazione delle aree);
- sulla natura ed ubicazione dei servizi pubblici;
- sui progetti pubblici e privati delle aree verdi e di modifica del suolo;
- in genere, su tutto quanto può interessare il decoro dell'ambiente urbano, la tutela del patrimonio storico, artistico ed ambientale.

La CE esprime inoltre parere:

- sulle varianti al Piano Regolatore Generale;
- su Piani Attuativi e loro varianti;

- sul Piano di Adeguamento e Sviluppo della Rete di Vendita e sui suoi aggiornamenti;
- sui progetti di Programmi Poliennali di Attuazione;
- sui Piani di Zona, Comprensoriali e Sovracomunali, anche di settore;
- sull'interpretazione, sull'esecuzione e sull'eventuale modifica del presente RE;
- sull'interpretazione delle norme di attuazione dei piani suddetti e delle altre norme riguardanti l'edilizia;
- sull'applicazione di tutte le predette norme ai casi concreti.

Quando la CE ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, essa dovrà indicarne i motivi e potrà proporre il rinvio e prescriverne la modifica per l'eventuale successiva presentazione del progetto.

La CE può sentire, di propria iniziativa, o su loro richiesta, i progettisti delle opere in esame, perché illustrino i progetti presentati.

Non possono essere espressi pareri da parte di alcun membro della CE in presenza del progettista.

Pur rispettando la libera scelta dello stile architettonico, la CE deve accertare che gli edifici risultino intonati all'ambiente in cui si inseriranno.

## **ART. 7) Formazione e nomina della Commissione**

La nomina della Commissione Edilizia compete alla Giunta Comune.

I membri elettivi debbono essere scelti tra i cittadini che hanno sufficiente competenza tecnica, estetica o giuridica in materia edilizia e/o urbanistica.

I membri elettivi durano in carica quanto il Consiglio Comunale che ha eletto la Giunta Comunale che ha proceduto alla nomina della Commissione Edilizia e sono rieleggibili. Si ritengono decaduti quei membri che si assentano per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo.

La CE è composta di tre membri di diritto e di sei membri elettivi e un membro esperto in materia di tutela ambientale e paesaggistica, per l'espletamento dei compiti di cui alla L.R. 36/1989 – art.5.

I membri di diritto sono:

- il Sindaco od un Assessore da lui delegato a tale scopo, che funge da Presidente. In mancanza di delega è l'Assessore Anziano a presiedere la CE;
- il Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- il Responsabile dell'Ufficio Tecnico od un suo delegato.
- il Direttore Provinciale dell'Edilizia e dei Servizi Tecnici o suo rappresentante delegato nel caso di convocazione della Commissione Edilizia integrata ai sensi della L.R. n° 75/82 e successive modificazioni e integrazioni.

I membri elettivi sono sei cittadini, residenti anche fuori del territorio comunale, comunque a conoscenza delle specifiche problematiche urbanistico-edilizie del territorio comunale.

I verbali delle sedute sono redatti dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale od un suo delegato.

Non può essere eletto a far parte della CE chi sia parente di 1° o 2° grado, affine di 2° grado, adottante o adottato di altro componente della CE.

Spetta ai membri della CE un gettone di presenza per partecipazione alle riunioni.

Il Consiglio Comunale delibera sull'entità di tale gettone.

Possono essere sentiti eventuali consulenti esterni, esperti nei vari settori.

Saranno chiamati a fornire pareri su problemi specifici su richiesta di almeno tre dei componenti della CE o del Presidente, qualora lo stesso lo reputi necessario.

## **ART. 8) Funzionamento della Commissione Edilizia**

La CE si riunisce, su convocazione del Presidente, almeno una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno.

L'avviso di convocazione è comunicato ai membri almeno 3 (tre) giorni prima di ogni seduta. E' consentita la convocazione d'urgenza qualora si renda necessario.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti, compreso il Presidente.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che, per qualunque motivo, non possono continuare a ricoprire l'incarico (morte, dimissioni, incompatibilità secondo l'art. 7, ecc.). I membri eletti in sostituzione restano in carico fino allo scadere del mandato dell'intera CE.

I pareri della CE sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Tutti i voti devono essere motivati ed il motivo deve essere trascritto integralmente nel verbale. Il verbale di ogni seduta deve essere firmato dal Segretario che lo compila e dal Presidente.

La CE può sentire, qualora ne ravvisi l'opportunità o qualora ne facciano domanda scritta al Presidente, i firmatari delle domande di cui agli art. 9 e 10 del presente RE. La CE può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere. Il Presidente ha la facoltà d'incaricare uno dei membri della CE a fungere da relatore su particolari progetti.

Qualora la CE sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione al voto, debbono essere annullate dalla Commissione stessa in sede di autotutela; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti, perché accertino eventuali responsabilità penali dei membri. Non possono presenziare all'esame di un progetto coloro che sono gli estensori, direttori dei lavori o esecutori dell'opera.

I membri della CE sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Qualora il Sindaco, o l'Assessore da lui delegato, assume una decisione difforme da parere della CE, deve motivarla per iscritto.

## **CAPITOLO III° - CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DENUNCIA**

### **ART. 9) Soggetti aventi titolo ad ottenere la concessione, l'autorizzazione e la denuncia**

L'istanza di concessione, autorizzazione e denuncia può essere presentata dal proprietario dell'area o manufatto interessato dall'intervento o dall'avente titolo ai sensi dell'art. 4 della legge n° 10 del 28/1/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 10) Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori, degli assuntori dei lavori**

L'inosservanza del presente RE non limita la responsabilità stabilita dalla legge per committenti titolari della concessione od autorizzazione, ma la estende ai progettisti, direttori ed assuntori dei lavori.

I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria od in urbanistica, iscritti ai rispettivi albi professionali.

I progetti di carattere urbanistico saranno obbligatoriamente firmati da un tecnico laureato, salva la competenza dei geometri per le lottizzazioni secondo i limiti previsti dalla circolare regionale 17 aprile 1970, n°1732 punto E” – Circolare n°11/72 degli Enti Locali..

Il titolare della concessione, il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori sono responsabili, ai sensi dell'art. 6 della legge 28/02/1985 n° 47, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera (di cui all'art. 15 della legge 28/02/1985 n° 47), fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario il Sindaco segnala al Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

## **CAPITOLO IV° - NORME PROCEDURALI**

### **ART. 11) Definizione ed ammissibilità degli interventi**

#### **a) Interventi di ordinaria manutenzione**

Gli interventi di ordinaria manutenzione (art. 31 L. n° 457 5/8/78; L.R. n° 47 3/12/1985 art. 5) sono volti a mantenere lo stato di conservazione degli edifici, come ad esempio:

- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione infissi interni e pavimentazioni interne;
- sostituzione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

#### **b) Interventi di manutenzione straordinaria soggetti a denuncia**

Sono opere di straordinaria manutenzione, soggette a denuncia, le opere da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico e regolamento edilizio vigenti o adottati, qualora rispettino le seguenti condizioni:

- 1) non interessino la parte esterna dei muri perimetrali e non comportino modifiche della sagoma dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari, né modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni o delle intere singole unità mobiliari;
- 2) non consistano in una sostituzione di solai interpiano con modificazione della quota d'imposta dei solai né in una sostituzione di solai di copertura;
- 3) non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;
- 4) rispettino le originarie caratteristiche costruttive esterne qualora interessino immobili compresi nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici comunali;
- 5) consistano nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterno degli edifici, purché vengano mantenute le caratteristiche e le colorazioni in essere, nella sostituzione dei serramenti esterni con mantenimento dell'aspetto tipologico con cambiamento del tipo di materiale, e quelle necessarie ad integrare e realizzare servizi igienico-sanitari.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, eventualmente asseverata da un professionista abilitato alla progettazione, che descriva le opere da compiersi e dichiari il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti. Ove necessario contestualmente alla denuncia d'accatastamento sarà inviata copia delle planimetrie al Comune.

#### **b<sup>1</sup>) Interventi di manutenzione straordinaria soggetti ad autorizzazione**

Sono le opere da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico e regolamento edilizio vigenti o adottati, qualora rispettino le seguenti condizioni:

- 1) nel rifacimento del rivestimento esterno degli edifici con cambiamento delle caratteristiche o con cambiamento delle coloriture;
- 2) nella sostituzione di serramenti esterni con modifiche dell'aspetto tipologico;

- 3) nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
- 4) nella sostituzione dei solai di copertura con cambiamento del tipo di materiale, sagoma e quota;
- 5) nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici;
- 6) nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggiali, terrazze e ingressi;

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano per le parti di immobili vincolate ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089 e agli immobili inclusi in aree vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497, limitatamente alle modifiche riguardanti l'esterno.

#### **c) Interventi di restauro e risanamento conservativo**

Detti interventi sono soggetti ad autorizzazione comunale e consistono:

- lavori per conservare l'organismo edilizio e per assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, 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 estranei all'organismo edilizio.

In ogni caso, le opere di restauro e di risanamento conservativo debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico-architettonico e le parti decorative e di finitura dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità.

La modifica della destinazione d'uso è consentita, nell'ambito del restauro, se la nuova destinazione è compatibile con gli usi previsti, per la zona interessata dal fabbricato, dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

#### **d) Interventi di ristrutturazione**

Detti interventi sono soggetti alla concessione edilizia e consistono:

- lavori per trasformare gli organismi edilizia mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio 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.

#### **d<sup>2</sup>) Interventi di ristrutturazione urbanistica**

Detti interventi sono soggetti alla concessione edilizia e consistono:

- lavori rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **e) Interventi di variazione di destinazione d'uso**

Gli interventi di variazione di destinazione d'uso degli immobili od anche solo di singoli vani, attuata in occasione della realizzazione di interventi edilizi, sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione della legge n° 10/77. La variazione può essere consentita solo se compatibile con le norme di strumento urbanistico vigente, degli eventuali piani attuativi, del

piano di adeguamento della rete di vendita, nonché con le caratteristiche statiche e strutturali del manufatto.

**f) Interventi di ampliamento**

Sono soggetti a concessione edilizia (fatte salve le autorizzazioni concedibili ai sensi della L.R. 47/85) e s'intendono le opere che ingrandiscono il fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano. Essi consistono perciò:

- nell'aggiunta di nuovo volume edilizio ad un edificio esistente in senso orizzontale o verticale (sopraelevazione);
- nella chiusura di spazi privati già aperti (portici, tettoie, fienili, androni balconi);
- nella creazione di nuova superficie di piano mediante la costruzione di soppalchi o mediante la modifica dell'altezza dei singoli piani.

**g) Interventi di demolizione e/o rimozione**

I fabbricati e loro parti che vengano, per qualsiasi motivo demoliti e/o rimossi, anche per cause naturali od accidentali, potranno essere ricostruiti o ricollocati in sito solo se in conformità alle norme di RE ed alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale e dell'eventuale piano attuativo vigenti al momento della richiesta di riedificazione e ricollocamento, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamità pubblica.

Sono soggetti ad autorizzazione edilizia le demolizioni o le rimozioni di fabbricati secondo le condizioni e le procedure indicate dall'art.7 della legge n. 94/1982.

**h) Interventi di ricostruzione**

Per ricostruzione s'intende la riedificazione di un fabbricato avente la cubatura dello stesso ordine di grandezza di quello preesistente. Per ordine di grandezza si deve intendere una cubatura non superiore o non inferiore al 2 (due)% della preesistente. Non rientrano in questa categoria gli interventi volti ad ottenere, con criteri costruttivi ed architettonici diversi, edifici sostanzialmente dissimili dal precedente.

**i) Interventi di nuova costruzione**

Per nuova costruzione s'intende una costruzione interamente nuova anche se realizzata su area risultante da demolizione.

In tale categoria rientrano anche:

- le baracche e costruzioni leggere, anche se a elementi componibili;
- i palloni in plastica pressurizzati;
- i tendoni ed i box, anche prefabbricati;
- i manufatti trasferibili, quando siano stabilmente fissati al suolo o continuamente collegati ad opere d'urbanizzazione.

**l) Interventi di lottizzazione**

S'intendono le proposte d'utilizzazione a scopi edificatori di un'area, previa urbanizzazione ed eventuale frazionamento, indipendentemente dal numero di edifici da realizzare.

**m) Intervento di frazionamento**

S'intende per frazionamento, qualsiasi suddivisione di un'area o di un fabbricato, registrata agli appositi uffici, indipendentemente dal numero dei proprietari delle parti e dalla destinazione delle stesse.

**n) Interventi minori**

Per interventi minori s'intendono:

- le cappelle e le edicole funerarie;
- gli accessi carrai, i muri di cinta, i muri di sostegno;
- la posa di vasche e serbatoi;
- i monumenti, le fontane, le sculture, pensiline di attesa di mezzi di trasporto pubblico;
- le panchine e sedili stabilmente dislocati su spazi pubblici o di uso pubblico, le attrezzature e manufatti per il gioco dei bambini in giardini o parchi pubblici;
- le strutture provvisorie per manifestazioni di iniziativa privata (palchi, stands, gradinate, coperture e simili);
- le antenne radiotelevisive ricetrasmittenti con supporto a traliccio metallico, i pali e gli apparecchi di supporto dei servizi aerei.

**o) Interventi di variante in corso d'opera**

Si ha variante in corso d'opera, al progetto cui la concessione od autorizzazione si riferisce, quando le modifiche che si propongono sono tali da sovvertire le previsioni originarie. Le modifiche richieste debbono quindi avere limitata consistenza e scarso valore rispetto all'edificio proposto, nel senso che devono sostanzialmente rispettare:

- i parametri edilizi (volume, superficie coperta, superficie globale di piano, altezza, superficie utile, ecc.);
- le destinazioni d'uso;
- l'ubicazione del lotto (circ. Ass. Urbanistica Regionale n° 1732 del 17/04/1970).

Si dovrà comunque tener conto del rispetto di quanto previsto dall'art.4 della L.R. 47/1985.

Le domande di variante in corso d'opera debbono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

**p) Progetto di massima o preventivo**

E' costituito da elaborati dai quali si evince la compatibilità o meno di una proposta di sistemazione edilizia od urbanistica con le norme e prescrizioni dello strumento urbanistico generale, con l'eventuale piano attuativo, con il presente RE e con tutti gli altri eventuali strumenti normativi, urbanistici e legislativi.

**q) Voltura**

La modifica dei titoli di proprietà od altro titolo interessante l'area di pertinenza urbanistica e/o il manufatto oggetto di intervento deve essere denunciata all'Amministrazione Comunale e deve essere richiesta la voltura della concessione, autorizzazione o denuncia, con domanda scritta inviata al Sindaco.

**ART. 12) Documentazione richiesta per i progetti****a) Interventi di restauro, di risanamento conservativo ed igienico**

Alla domanda di concessione deve essere allegata la documentazione prevista dalle norme di Piano di Recupero di Palazzolo centro.

Se tali opere sono finalizzate al recupero abitativo di edifici esistenti è sufficiente l'autorizzazione edilizia (lettera c – art.31 legge 457/1978 e legge n°94/1982).

**b) Interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione**

Alla domanda di concessione deve essere allegata la seguente documentazione dello stato di fatto (per gli interventi sull'esistente) e del progetto in duplice copia:

- 1) Planimetria generale in scala 1/2000 estesa oltre i confini del lotto interessato dall'intervento;
- 2) Planimetria in scala 1/200 - 100 con indicate le distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade, da ferrovie e corsi d'acqua; gli accessi pedonali e carrabili, gli spazi di parcheggio privato e di uso pubblico esistenti e di progetto, interni ed esterni prossimi al lotto; la recinzione, qualora prevista. Per quest'ultima sono richiesta sezione e prospetto tipo in scala 1/20, distanza dalla strada e materiale impiegato;
- 3) Planimetria in scala 1/200 - 100 con l'indicazione degli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotate ed estese fino alle reti pubbliche di allacciamento;
- 4) Piante di tutti i piani, compresi seminterrati, interrati, sottotetti (se praticabili), della copertura in scala 1/50 - 100, quotate con tutte le dimensioni interne, parziali e totali, di vani, murature, tramezzi e fori; sarà inoltre indicata la superficie utile e quella praticabile di tutti i singoli vani, accessori, disimpegni e vani scala, anche comuni, e l'indicazione della destinazione d'uso di ciascuno di essi.  
Per i manufatti industriali, artigianali, commerciali e zootecnici debbono essere indicate specificatamente le destinazioni d'uso di ogni spazio e sua parte in relazione al ciclo di lavorazione ed alle varie attività. Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali e zootecnici da realizzarsi con sistemi modulari ed in cui almeno una dimensione supera i 40,00 ml., gli elaborati grafici del presente punto potranno essere redatti in scala 1/200. Nella planimetria della copertura saranno indicati tutti i volumi fuoriuscenti (camini, torrette, vani scala, cabine extracorsa ascensori, impianti tecnologici, altane, terrazze, ecc.);
- 5) Elaborati grafici dei prospetti esterni in scala 1/50 - 100, con la indicazione dei volumi tecnici e dei materiali da impiegarsi.  
Per i manufatti con caratteristiche dimensionali di cui al punto precedente, gli elaborati del presente punto possono essere redatti in scala 1/200;
- 6) Elaborati grafici di almeno due sezioni verticali, ortogonali tra loro, lungo gli assi più significativi, con tutte le quote (intradosso ed extradosso dei solai praticabili e non, quota dei pavimenti, altezza di gronda, del colmo e dell'imposta sui muri perimetrali del tetto, dei fori, dei collegamenti verticali, pendenza dei passi carrai e pedonali) in scala 1/50 - 100, salvo il caso di cui ai punti precedenti, e riferite alla quota del piano di campagna 0 - 0;

- 7) Per gli interventi sull'esistente sarà redatta una tabella comparativa tra lo stato di fatto ed il progetto contenente i dati relativi a:
  - superficie fondiaria;
  - superficie coperta dei vari corpi di fabbrica;
  - altezze dei vari corpi di fabbrica;
  - volume complessivo e dei vari corpi di fabbrica;
  - superfici destinate a parcheggio;
  - indice di fabbricabilità fondiaria e rapporto di copertura;
  - superfici di ogni singolo vano, accessorio, spazio comune e, complessive, di ogni singola unità immobiliare;
- 8) Elementi necessari al calcolo degli oneri di cui alla legge n° 10/77 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 9) Una relazione tecnica contenente una illustrazione dettagliata dei seguenti elementi:
  - accessi pedonali e carrai (caratteristiche, ubicazione, visibilità ed accessibilità);
  - parcheggi, zone di sosta e spazi di manovra per tipo: coperti, scoperti, privati e d'uso pubblico;
  - barriere architettoniche interne ed esterne al fabbricato, se lo stesso è utilizzato dal pubblico;
  - orientamento dei fabbricati e tipologia dei materiali utilizzati;
  - nel caso di edifici destinati ad attività produttive dovrà essere illustrato tutto il processo produttivo con definizione degli obblighi ai quali il concessionario si sottoporrà in relazione all'isolamento termoacustico, agli scarichi, alla prescrizione antinfortunistica nonché al rapporto tra gli spazi di lavoro e gli ambienti di servizio ed il numero di addetti;
- 10) Titolo a richiedere la concessione, autorizzazione.
- 11) Nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove richiesto dalle vigenti norme in materia;
- 12) Nulla-osta Direzione Regionale delle Foreste o relativo Ispettorato nel caso di terreni sottoposti a vincolo idrogeologico di cui a R.D. n°3267/1923;
- 13) Progetto dell'impianto termico e progetto esecutivo dell'isolamento termico dell'edificio con relativa relazione tecnica, nei casi previsti, in conformità alla Legge n°373/1976 e D.P.R. n°1052/1977 ed altre disposizioni, anche regionali;
- 14) Nulla-osta, nei casi di edifici vincolati ai sensi della Legge n°1089/1939, della Competente Soprintendenza Archeologica e per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia;
- 15) Nulla-osta rilasciato dalla Direzione Regionale della Pianificazione Territoriale per opere ricadenti in ambiti di tutela ambientale e parchi naturali, nonché in aree vincolate ai sensi della Legge n°1497/1939, nei casi e nei limiti previsti da L.R. n°36/1989;
- 16) Dichiarazione del professionista progettista abilitato, che gli elaborati di progetto sono redatti in conformità alle disposizioni di cui alla Legge n°13/1989 e D.M. n°236/1989 sulle Barriere Architettoniche, ovvero che sono redatti con idonee soluzioni alternative alle soluzioni tecniche del citato D.M.;
- 17) Progetto, per i nuovi edifici e per le ristrutturazioni soggette a concessione edilizia, dell'impianto elettrico, da depositarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale in duplice copia prima dell'inizio dei lavori,

redatto e sottoscritto da un ingegnere o da un perito industriale, regolarmente iscritti ai relativi albi professionali (L.R. n°57/1988);

- 18) Nulla-osta, rilasciato dall'Ente competente, all'apertura o alla modifica di accessi e recinzioni per aree prospicienti strade statali e provinciali fuori dei centri abitati;
- 19) Progetto degli impianti tecnologici dell'edificio di cui alle lettere a) b) c) e g) dei commi 1 e 2 della legge 05.03.1990, n.46, nei casi in cui tale progetto è obbligatorio (art.15 stessa legge);
- 20) Relazione geologica e studio geologico per le opere di cui al decreto ministeriale 11.03.1988;

**c) Variazione della destinazione d'uso**

La domanda di concessione è obbligatoria per gli interventi edilizi rivolti alla variazione della destinazione d'uso.

Alla domanda di concessione deve allegarsi la seguente documentazione dello stato di fatto e di progetto in duplice copia:

- titolo a richiedere la concessione (una copia);
- tutti gli elaborati grafici necessari ad illustrare adeguatamente la situazione di fatto e quella di progetto, con riferimento al tipo di elaborato richiesti dal presente articolo;
- tabella comparata di cui al punto b/7) del presente articolo, tra lo stato di fatto e di progetto di tutti gli elementi che vengono a subire variazioni.

**d) Interventi sulla vegetazione d'alto fusto**

E' fatto divieto di abbattere alberi d'alto fusto al di fuori della conduzione di aziende agricole. La deroga a tale disposizione è ammessa solo in caso di pericolo per l'incolumità di persone o manufatti inamovibili. Tale deroga, sottoposta ad autorizzazione della Amministrazione Comunale, deve essere richiesta dal possessore del titolo relativo al terreno interessato.

**e) Interventi di lottizzazione**

Chi intenda procedere al frazionamento delle aree ed alla loro urbanizzazione, deve predisporre un piano di lottizzazione conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale comunale, del RE, degli eventuali piani attuativi e ogni altra norma comunale, regionale e nazionale. Il piano di lottizzazione è soggetto al rilascio di autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, previo parere dell'Ufficio Tecnico, della CE ed approvazione del Consiglio Comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono soggette a concessione. I progetti edilizi residenziali, produttivi o di servizio sono soggetti a successiva concessione per ogni singola opera.

La documentazione da presentare, in duplice copia, allegata alla domanda, è la seguente:

- 1) Elaborato grafico su base catastale, in scala 1/2000, esteso oltre i confini dell'area interessata dall'intervento con individuata la perimetrazione del piano di lottizzazione ed i numeri delle particelle incluse nel piano;
- 2) Stralcio degli elaborati grafici e delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico di base e dell'eventuale piano attuativo, riferito alle zone interessate dall'intervento;
- 3) Elaborato grafico, in scala 1/500 - 200, contenente il rilievo planialtimetrico, con l'indicazione esatta dei capisaldi di riferimento, della zona interessata dall'intervento;

- 4) Elaborato grafico, in scala 1/500 - 200, contenente la zonizzazione dell'area soggetta alla lottizzazione, con l'indicazione degli edifici e dei parametri urbanistici per ciascuna zona e per ogni lotto edificabile;
- 5) Elaborati grafici, in scala 1/500 - 200, del progetto di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- 6) Elaborati grafici, in scala 1/500 - 200, contenenti il planivolumetrico di massima;
- 7) Elaborati grafici, in scala adeguata, dei profili altimetrici delle vie e piazze o quant'altro sia ritenuto opportuno illustrare, da parte del richiedente, all'Amministrazione Comunale;
- 8) Tabella riassuntiva degli elementi numerici e degli standards relativi alla lottizzazione;
- 9) Certificati catastali comprovanti la disponibilità dei lotti compresi nell'intervento di lottizzazione (una copia);
- 10) Relazione illustrativa dell'intervento, con particolare riguardo a:
  - motivazione delle scelte progettuali in ordine ai problemi viabilistici interni ed esterni all'ambito oggetto di intervento;
  - motivazione delle scelte sull'assetto planivolumetrico;
  - descrizione del tipo e dell'entità della piantumazione prevista nelle aree verdi d'uso pubblico e privato e per le alberature lungo le strade;
  - accessi pedonali e carrai, spazi di sosta e manovra, parcheggi privati d'uso pubblico, percorsi pedonali, ciclabili e preferenziali per portatori di handicap;
  - determinazione quantitativa e di localizzazione delle destinazioni d'uso non residenziali;
  - determinazione del numero massimo di abitanti insediabili e dimostrazione del tipo di calcolo effettuato;
  - comparazione tra dotazione dei servizi ed attrezzature e numero di abitanti previsti con precisazione dettagliata degli standards.
- 11) Norme tecniche d'attuazione del piano di lottizzazione.

#### **f) Interventi di variante in corso d'opera**

Alla domanda di variante in corso d'opera di progetto approvato deve essere allegata, in duplice copia, la stessa documentazione prevista per l'intervento originario, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che s'intendono apportare al progetto già approvato, secondo le modalità dell'allegato A del presente RE.

#### **g) Progetti di massima o preventivi**

E' consentito, per edifici e complessi edilizi od opere d'urbanizzazione di un certo interesse, sottoporre preliminarmente al parere della CE progetti di complessi edilizi, ambientali, storici e naturali; manufatti o parti di essi; particolari costruttivi e/o decorativi, in scala adeguata e con i metodi di rappresentazione più opportuni, allo scopo d'ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e miglioramenti. Inoltre si può prevedere, a richiesta dell'interessato e su presentazione di adeguati elaborati, che la realizzazione, tramite concessione, possa essere realizzata secondo lotti in tempi diversi. In questo caso, la concessione, previa presentazione di tutti gli elaborati richiesti dalle prescrizioni del presente RE, viene rilasciata solo per la parte che il richiedente intende realizzare nell'arco

di validità della concessione. E' fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di negare le successive concessioni per sopravvenute norme urbanistiche, edilizie, igieniche comunali, regionali o nazionali.

**h) Voltura**

La modifica dei titoli di proprietà od altro titolo interessante l'area di pertinenza urbanistica e/o il manufatto oggetto di intervento deve essere denunciata all'Amministrazione Comunale e deve essere richiesta la voltura della concessione od autorizzazione. Nel caso d'interventi in zone agricole, colui che accede alla concessione od autorizzazione deve presentare adeguata documentazione dalla quale risulti che è in possesso dei requisiti richiesti a norma di legge. Tale documentazione dimostrativa deve allegarsi ad ogni domanda di concessione per la realizzazione di residenze in zone agricole.

L'inizio lavori, per le volture di cui sopra nelle zone agricole, è sempre subordinato al rilascio della semplice autorizzazione alla voltura notificata al richiedente.

**i) Interventi turistici complementari**

Stralciato

**l) Pozzi e derivazioni**

Stralciato

**m) Interventi di manutenzione ordinaria**

Non sono soggette a denuncia né ad autorizzazione né ad alcun tipo di controllo tecnico-edilizio gli interventi che riguardino le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessino le parti strutturali degli edifici.

**n) Interventi di manutenzione straordinaria**

Se, per gli interventi necessitanti di autorizzazione, il Sindaco, scaduto il termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, non abbia ancora notificato le proprie determinazioni, l'interessato può presentare istanza di intervento sostitutivo alla Regione secondo le modalità dell'art. 7 della Legge Regionale n° 47 del 3/12/1985.

**o) Interventi per opere minori**

Sono soggetti al rilascio di concessione le cappelle e le edicole funerarie. Sono soggette ad autorizzazione, le opere elencate all'art. 11, punto n), del presente RE.

Per gli interventi di cui sopra, salvo che per le antenne (vedere regolamentazione parte II del presente RE), la documentazione da allegare è la medesima prevista per le nuove costruzioni. Potranno trascurarsi dalla presentazione gli elaborati riguardanti le parti esistenti non interessate in alcun modo dagli interventi. Sarà altresì esclusa dalla presentazione la documentazione d'inquadramento urbanistico (elaborati in scala 1/2000 - 1000 - 500) qualora le opere siano di ridotte dimensioni (es: cabine, vasche, ecc.).

## **CAPITOLO V° - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO**

### **ART. 13) Interventi vietati od ammessi eccezionalmente**

Negli edifici che, per destinazione d'uso, strutture, distanze ed altezze, non rispondono alle norme dettate dallo strumento urbanistico generale, alle norme del presente RE e/o alle norme dettate dall'eventuale piano attuativo, è vietato eseguire interventi che eccedano la straordinaria manutenzione, a meno che i proprietari adeguino gli edifici stessi alle norme regolamentari. Quando un intervento si renda necessario ed urgente:

- per tutelare la pubblica incolumità;
  - per evitare danni agli edifici od immobili vicini;
  - per evitare ulteriori, maggiori ed irreparabili danni all'immobile stesso;
- esso può essere effettuato senza concessione od autorizzazione sostitutiva.

In tal caso il proprietario è tenuto a farne denuncia all'Amministrazione Comunale nel termine di tre giorni lavorativi descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ha ritenuto strettamente indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi sette giorni l'Ufficio Tecnico effettuerà relazione al Sindaco il quale esprimerà, previo parere della CE, parere positivo o negativo riguardo alle modalità, con le quali sono stati effettuati i lavori prescrivendo eventuali modifiche o riduzioni.

Sono escluse le opere eccedenti quelle strettamente richieste dalla situazione d'emergenza, le quali possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

### **ART. 14) Adempimenti relativi alla concessione**

La domanda di concessione deve essere redatta in carta legale ed indirizzata al Sindaco. Il richiedente ha, in particolare, l'obbligo di precisare la destinazione d'uso prevista (e quella attuale, nel caso di opere in edifici esistenti) dell'opera nel suo complesso e di ogni singolo vano, disimpegno, sottotetto se praticabile, ecc...; i vincoli di carattere storico, artistico, paesaggistico ed ambientale; i vincoli di strumento urbanistico generale ed eventuali piani attuativi ed ogni altra notizia che possa interessare comunque la CE.

Sulla domanda di concessione deve essere inoltre contenuta:

- l'eventuale dichiarazione con cui il richiedente s'impegna ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
- l'eventuale dichiarazione di fruire di mutui regionali (L.R.75/82);
- l'eventuale dichiarazione con cui il richiedente s'impegna ad applicare i prezzi di vendita e di locazione in base alla convenzione base regionale ai sensi dell'art.7, Legge 10/77;
- l'eventuale dichiarazione d'uso di sistemi d'utilizzo, per il riscaldamento, di energia solare o comunque alternativa.

La domanda e gli elaborati di progetto debbono essere firmati, con l'indicazione del domicilio, dei dati anagrafici e del codice fiscale, dal proprietario o dall'avente titolo.

### **ART. 15) Adempimenti relativi all'isolamento termico**

#### **Nuovi edifici**

Il Sindaco può autorizzare la costruzione di nuovi edifici solo se le caratteristiche d'isolamento termico sono comprese entro i limiti fissati dalle leggi in materia. Il concessionario, per garantire il rispetto di tale normativa, deve depositare presso l'Ufficio Tecnico, prima dell'inizio lavori, la documentazione inerente

l'isolamento termico. Nel caso di varianti sostanziali, il concessionario, insieme al progetto di variante deposita una documentazione che dimostri il rispetto delle prescrizioni di legge.

#### **Edifici esistenti**

Il Sindaco può disporre che le caratteristiche d'isolamento termico prescritte per gli edifici siano applicate, sentita la CE, anche agli edifici da ristrutturare, dotati o da dotare d'impianto di riscaldamento, dopo aver accertato che ne sussistano le condizioni tecniche. In tal caso la documentazione richiesta dalla normativa in materia va presentata all'Ufficio Tecnico prima dell'inizio dei lavori.

### **ART. 16) Adempimenti relativi alle prescrizioni antincendio**

Prima del rilascio del certificato di abitabilità è richiesto il nullaosta, da allegare alla domanda di abitabilità, del Comando Provinciale dei VV.FF. in ogni caso previsto dalle vigenti norme e in particolare per i seguenti edifici:

- edifici industriali ed artigianali;
- edifici commerciali, magazzini e depositi aventi superficie superiore a mq.100;
- locali, edifici ed impianti pubblici o d'uso pubblico;
- autorimesse, anche private, aventi superficie maggiore di mq.100;
- edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/ora;
- edifici che abbiano l'impianto termico alimentato da G.P.L. con relativo contenitore esterno.

### **ART. 17) Adempimenti relativi alla concessione per edilizia convenzionata**

Nel caso di un intervento edilizio (di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione) da convenzionare ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della Legge 10/77, il richiedente deve esprimere tale sua disponibilità nella domanda (precedente art.14) di concessione, anche al fine di poter fruire della riduzione del contributo di concessione prevista dalla legge citata. In tal caso, prima del rilascio della concessione, si provvede alla stipula della convenzione con la quale il concessionario si impegna ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso che il richiedente fruisca di contributi regionali, deve dichiarare tale situazione, nella domanda di concessione, al fine di permettere all'Amministrazione Comunale di convocare la CE allargata ai rappresentanti regionali delegati al controllo di tali pratiche.

### **ART. 18) Adempimenti relativi alle autorizzazioni speciali**

I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui e stabili vincolanti, devono ottenere il preventivo nullaosta della competente Soprintendenza.

Per tutti gli interventi da realizzare nelle aree vincolate con la legge 1497/39 (ivi comprese le aree vincolate con la legge 431/85, quello all'interno di perimetri degli ambiti di tutela e dei parchi naturali) dovrà tenersi conto delle leggi regionali in materia (L.R. 36/89) e di vincoli di salvaguardia imposti nelle aree all'interno dei parchi naturali (D.P.G.R. 089/Pres. Del 20 febbraio 1990).

Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'A.N.A.S. e dell'Amministrazione Provinciale ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali od in manutenzione alle stesse aziende) sono subordinate al preventivo nullaosta di detti enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi. Anche i cartelloni ed ogni altra struttura pubblicitaria deve ottenere il nullaosta di detti enti.

Le opere quali scavi, spostamenti di terra, ecc., relativi alle rive dei fiumi e dei canali, debbono essere autorizzate dalle competenti autorità. Tutta la documentazione, da presentare all'Amministrazione Comunale, deve riportare i nullaosta autorizzativi dei suddetti enti per le parti di loro competenza. Tutti i progetti interessanti aree in cui insistono essenze arboree d'alto fusto o comunque ogniqualvolta il Sindaco lo ritenga opportuno, debbono essere autorizzati, previo rilievo dendrologico, dall'Ispettorato Ripartimentale della Direzione Regionale delle Foreste.

Nel caso sussistano altri vincoli (minerario, militare, di elettrodotto, ecc.) deve essere richiesto il nullaosta alle competenti autorità. In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente due copie del progetto (salvo maggiori richieste da parte degli Enti stessi) per richiedere il preventivo nullaosta. Una delle copie, con relativo nulla-osta, dovrà essere allegata alla domanda di concessione o, nei casi possibili, di autorizzazione.

**ART. 18/bis) Opere eseguite dall'Amministrazione dello Stato o da Enti Pubblici; conformità alle prescrizioni urbanistico - edilizie**

Le opere da eseguirsi da parte dell'Amministrazione dello Stato dovranno seguire la procedura di cui all'art. 29 Legge 1150/42 e successive modificazioni.

Quelle da seguire sui terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, dovranno osservare le prescrizioni del Piano Regolatore Generale o del Regolamento Edilizio vigenti nel territorio in cui esse ricadono.

Il Comune esprime il proprio parere all'Amministrazione regionale, che lo richiede, sentita la Commissione Edilizia, ai sensi del 2° comma art.31 Legge 1150/42 e successive integrazioni e modifiche; tali opere non sono soggette a concessione sindacale ma alla procedura autorizzativa regionale.

**ART. 19) Adempimenti relativi ad interventi a carattere produttivo**

L'attivazione degli impianti produttivi è subordinata alla posa in opera ed al collaudo, da eseguirsi in presenza dell'esperto delegato dall'Amministrazione Comunale, degli impianti di depurazione delle acque di lavorazione.

L'attuazione dell'intervento edilizio deve eseguirsi contemporaneamente alla sistemazione delle aree verdi d'uso pubblico come da progetto delle stesse, qualora previste.

## **CAPITOLO VI° - DISCIPLINA DELLE LOTTIZZAZIONI**

### **ART. 20) Istruttoria delle lottizzazioni**

L'Ufficio Tecnico redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi compresa la coincidenza dell'ambito della lottizzazione in progetto con le perimetrazioni individuate dallo strumento urbanistico generale comunale.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera d'urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando, se nel caso, per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime debbono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere della CE, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie e le prescrizioni contenute nell'eventuale nulla-osta regionale o il parere del C.T.R..

La richiesta del nulla-osta regionale e del parere del C.T.R. viene formulata dal Sindaco, ove non ricorrano le condizioni di cui al 2° comma dell'art.43 della L.R. 45/1982, ed ove ricorrano le condizioni di cui all'art.8 della L.R. 36/89.

Il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificando in modo da tener conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio Tecnico o formulate dalla CE e ritenute meritorie di accoglimento e le modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio stesso ed autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

Alla stipula della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del Comune a spese del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'autorizzazione del Sindaco a lottizzare.

### **ART. 21) Dotazione di servizi da rispettare nelle lottizzazioni**

Salvo che le norme d'attuazione dello strumento urbanistico generale comunale non prescrivano specifici limiti di densità edilizia, d'altezza, di distanza tra i fabbricati nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e/o produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi, ecc., nella formazione dei piani di lottizzazione si osservano i limiti stabiliti, ai sensi dell'art.1 della legge regionale n° 42 del 22/12/69, dalle prescrizioni contenute nel Piano Urbanistico Regionale e suoi allegati e nelle eventuali successive modifiche ed integrazioni.

L'organizzazione e piantumazione delle aree verdi previste nel piano di lottizzazione dovrà avvenire contemporaneamente alle altre opere d'urbanizzazione primaria quali strade e reti tecnologiche. Dovrà essere previsto un minimo di una essenza d'alto fusto ogni mq.80 o frazione di 80 di aree verdi. La loro progettazione ed esecuzione sarà effettuata in maniera che ne sia garantita in maniera funzionale l'usabilità e la godibilità da parte di tutti gli abitanti insediati nella lottizzazione e di quelli delle aree circostanti.

**ART. 22) Valutazione dello stato d'urbanizzazione dell'area da lottizzare**

Il Consiglio Comunale, in sede d'approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera d'urbanizzazione primaria e secondaria:

- a) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione ivi insediabile;
- b) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- c) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- d) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati b) e c), riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

**ART. 23) Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria**

I lottizzatori sono tenuti, ai sensi del 5° comma dell'art. 28 della legge 1150/42, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale entro termini prestabiliti le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nei casi in cui, per determinate opere d'urbanizzazione primaria, la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori, sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune entro termini stabiliti l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti b) e c) del precedente art. 22, ovvero, qualora ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispettivo del valore dell'area secondo i parametri espropriativi in vigore all'epoca della stipula della convenzione.

**ART. 24) Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria**

Sono “ opere di urbanizzazione primaria ” quelle definite dalla Legge n. 847/1964 e cioè: le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le fognature, la rete idrica e del gas metano, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica, la pubblica illuminazione, gli spazi verdi (e di verde attrezzato) che si trovano in prossimità ed al servizio degli insediamenti, nonché la cabina elettrica E.N.E.L. ove richiesta e necessaria.

La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è effettuata, di norma, a cura dei lottizzatori che, a tal fine, richiederanno apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi, conformi agli allegati ed alle altre norme dettate dal presente RE. In sede di rilascio della concessione il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione esistente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico generale di base. In particolari e giustificate circostanze come, ad esempio, quelle considerate ai punti b) e c) del precedente art. 22, i lottizzatori potranno

richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spesa dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzatori anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata, ed a collaudo effettuato, provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui al 5° comma dell'art. 28 della legge 1150/1942.

La realizzazione delle opere d'urbanizzazione secondaria di norma è effettuata a cura dei lottizzanti ogni volta che la quota di oneri, posta a loro carico complessivamente risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal Comune.

Qualora all'esecuzione delle opere provveda il Comune, i lottizzanti sborseranno la loro quota valutata sul preventivo di spesa valido all'epoca della stipula della convenzione.

#### **ART. 24/bis) Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzatori**

Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle definite dall'art.44 Legge n. 865/1971 e cioè:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi e di quartiere.

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria riferito alla lottizzazione e da porre a carico dei lottizzanti, è calcolato dal Comune con riferimento al costo che viene a prodursi per adeguare le opere di urbanizzazione secondaria, esistenti o da realizzarsi, all'interno o all'esterno dell'ambito di lottizzazione, in seguito al nuovo carico insediativo prodotto dalla lottizzazione stessa.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione secondaria risultino già adeguate e sufficienti in relazione al nuovo carico insediativo prodotto dalla lottizzazione, gli oneri per urbanizzazione secondaria di cui a Legge n. 10/1977 sono comunque dovuti al Comune nella misura prestabilita.

In sede di convenzione fra lottizzanti e Amministrazione Comunale saranno stabilite le percentuali e le modalità del pagamento degli oneri secondari ovvero l'esecuzione di opere.

#### **ART. 25) Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria**

Ai sensi del punto 1) del 5° comma dell'art. 28 della legge 1150/42, i lottizzatori sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere d'urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei lottizzatori, e ciò anche nel caso considerato nell'articolo precedente.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altre da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolare con le modalità previste dal precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò

non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispettivo del valore dell'area secondo i parametri espropriativi in vigore all'epoca della stipula della convenzione.

#### **ART. 26) Rilascio di concessioni all'interno delle lottizzazioni**

In sede di concessione edilizia, in attuazione di una lottizzazione, verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione secondaria (art. 14 D.P.G.R. 0281/Pres. dd. 1982).

Nel caso in cui vi sia stata la realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse.

Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

#### **ART. 27) Varianti in sede di esecuzione delle lottizzazioni**

In sede di rilascio delle singole successive concessioni, l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche nelle proposte planimetriche inerenti la lottizzazione autorizzata, purché:

- non attengono alla destinazione d'uso oppure alla tipologia ed all'altezza massima degli edifici;
- non alterino il rapporto di copertura globale del suolo, il rapporto d'occupazione del sottosuolo oppure la volumetria o la superficie lorda di piano complessiva autorizzati;
- non modifichino il rapporto tra aree edificabili private ed aree destinate ad uso pubblico o il numero di abitanti insediabili.
- Non riducano le distanze dai confini e quella della eventuale fascia di rispetto.

Ogni variante che non sia dettaglio dovrà essere inquadrata in un nuovo assetto planivolumetrico generale che tenga conto di quanto già realizzato, seguendo la procedura prescritta per l'originaria autorizzazione.

Detta nuova procedura sarà effettuata nel pieno rispetto di nuove eventuali norme nazionali e regionali entrate in vigore nel frattempo, salvo eventuali prescrizioni contenute nelle norme stesse.

## **CAPITOLO VII° - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE**

### **ART. 28) Esame delle richieste di concessione, autorizzazione e denuncia**

Nel caso di interventi soggetti a concessione od autorizzazione, i progetti debbono essere esaminati, nell'ordine e per quanto di competenza:

- dall'Ufficio Tecnico;
- dal Responsabile dei Servizi di Igiene Pubblica ed Ecologia;
- dalla Commissione Edilizia (CE).

La CE esaminerà i progetti secondo l'ordine con cui sono stati protocollati dal competente Ufficio Comunale. In almeno una copia di ogni elaborato consegnato all'Ufficio Tecnico debbono essere apposti i visti autorizzativi richiesti ad altri enti per loro competenza (ANAS, Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi, Demanio Marittimo, Consorzio di Bonifica, ecc.). In loro mancanza, se prescritti per tale progetto, lo stesso non verrà esaminato. Nel caso d'interventi soggetti a semplice denuncia, l'elencazione e/o la descrizione delle opere debbono essere esaminate dall'Ufficio Tecnico il quale, ove ne ravvisi la necessità, potrà chiedere il parere del Responsabile Sanitario. Nel caso in cui l'Ufficio Tecnico ravvisi che le opere possano configurare un intervento soggetto a concessione od autorizzazione, esso sottoporrà la denuncia alla CE proponendo contestualmente al Sindaco i provvedimenti necessari ad evitare ogni abuso.

Il Sindaco potrà richiedere di assoggettare al parere della C.E. le opere di manutenzione straordinaria ogni qual volta ne ravvisi l'opportunità.

### **ART. 29) Contenuto dell'atto di concessione**

La concessione viene rilasciata dal Sindaco con atto scritto entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i pareri del Responsabile Sanitario e della CE. Entro il termine summenzionato viene comunicato all'interessato l'eventuale motivato rifiuto della concessione. Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, indicare i termini di inizio e di ultimazione lavori, il contributo relativo agli oneri d'urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento della quota del costo di costruzione nel corso dell'opera (art. 11, L.10/77), ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi del medesimo articolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni. Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò non sia sufficiente, in casi particolari, mediante individuazione grafica allegata (art. 12, L.R. n° 39 del 4/5/73), nonché l'attestazione motivata, nei casi considerati dall'art. 15 della medesima legge, della ricorrenza delle condizioni previste.

La concessione, oltre a contenere i nullastata od autorizzazioni previste, deve menzionare il parere obbligatorio e vincolante del Responsabile Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della CE. Quando quest'ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Sindaco a dissentire da esso. La concessione potrà inoltre contenere l'obbligo di osservare determinate modalità esecutive.

Il provvedimento concessorio determinerà il pagamento degli oneri concessori.

La concessione è irrevocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

La concessione può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizioni di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico o, nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazioni o documentazioni non corrispondenti al vero, quando esse siano state determinate ai fini del rilascio dell'atto in parola.

### **ART. 30) Concessione per edifici non residenziali**

La concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali od artigianali, per la produzione e/o trasformazione dei beni e la prestazione di servizi, è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese d'urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento. L'incidenza di tali opere viene deliberata dal Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione, secondo quanto disposto dall'art. 10 della legge 10/77.

La concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere d'urbanizzazione e di una quota (non superiore al 10% del costo documentato di costruzione) deliberata dal Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi d'attività.

Qualora la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, in una comunque compatibile con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, il concessionario deve pagare il contributo di concessione dovuto, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso purché la variazione avvenga in assenza di opere edilizie ed entro dieci anni dalla costruzione oggetto di nuovo uso; in caso di modifica con opere si applicherà invece l'art.15 del D.P.G.R. n° 0281/Pres. Del 23 giugno 1982 o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

### **ART. 31) Attuazione diretta delle opere urbanizzative**

Nel caso in cui il concessionario abbia chiesto di poter realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, egli deve confermare tale disponibilità al Sindaco, dopo che gli sarà stato notificato l'ammontare degli oneri di urbanizzazione a suo carico. In tal caso il concessionario è tenuto a presentare il progetto esecutivo ed il computo metrico estimatico delle opere. L'Amministrazione Comunale si pronuncia sulla loro ammissibilità dopo averne valutata la convenienza nel pubblico interesse. In caso di assenso l'Amministrazione Comunale fissa i modi ed i tempi di realizzazione delle opere, le eventuali prescrizioni, le garanzie finanziarie da produrre al fine di un puntuale adempimento dei relativi obblighi, nonché l'entità del contributo di concessione residuo, dedotto l'ammontare delle opere che verranno eseguite direttamente dal concessionario, tramite apposita convenzione.

In ogni caso, affinché le spese per l'attuazione diretta delle opere d'urbanizzazione siano detraibili in tutto od in parte dal contributo di concessione, è necessario che le costruende opere abbiano carattere di servizio pubblico o comunque vengano utilizzate anche da altri utenti pubblici e/o privati e non siano solo a mero servizio del singolo lotto. Si ricorda altresì che il rilascio della concessione in aree non urbanizzate è vietato dalla legislazione nazionale e regionale ed il detto rilascio è abusivo.

### **ART. 32) Pubblicità della concessione e dell'autorizzazione**

L'atto di concessione e d'autorizzazione, notificato al richiedente nelle forme prescritte dalla legislazione vigente, deve essere affisso all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi, e nell'Ufficio Tecnico successivamente, a libera visione del pubblico.

### **ART. 33) Impugnazione della concessione**

Il richiedente può ricorrere contro il provvedimento di diniego della concessione entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica del provvedimento stesso.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di concessione o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco, senza che il Sindaco abbia notificato le proprie determinazioni sulla richiesta di concessione od autorizzazione, l'interessato può presentare istanza di intervento sostitutivo alla Regione, secondo le modalità dell'art. 7, legge regionale n° 47 del 3/12/85.

### **ART. 34) Contenuto dell'autorizzazione**

L'atto di autorizzazione deve enunciare l'oggetto e indicare i termini d'inizio e di ultimazione lavori. Il testo deve inoltre contenere la costituzione in pertinenza urbanistica, della costruzione o dei lavori autorizzati, dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali.

Il testo dell'autorizzazione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve menzionare l'eventuale parere del Responsabile dei Servizi di Igiene Pubblica ed Ecologica della U.S.L. e quello, nei casi previsti, della CE.

L'autorizzazione è revocabile qualora il Sindaco ritenga, sentita la CE, che l'esecuzione dei lavori interessati dalla stessa sia in contrasto con sopravvenuti motivi d'interesse pubblico o norme di legge.

### **ART. 35) Rispetto delle leggi, dei regolamenti e dei diritti di terzi**

La concessione e l'autorizzazione costituiscono una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la sua responsabilità, restando sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Nel corso dei lavori nessuna variazione od aggiunta può essere fatta al progetto approvato senza avere ottenuta specifica variante in corso d'opera alla concessione od autorizzazione, salvo quanto disposto dalla L.R. 47/85.

### **ART. 36) Termini della concessione**

I lavori relativi alla concessione debbono essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio e debbono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Se la concessione decade dal termine d'inizio lavori, il concessionario dovrà muovere nuova istanza di concessione.

Il termine di ultimazione lavori può essere prorogato su motivata richiesta dell'interessato con provvedimento del Sindaco che accerti il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata e, in occasione del rilascio della stessa, andranno corrisposti i relativi contributi, qualora precedentemente non versati.

#### **ART. 37) Termini dell'autorizzazione**

I termini per l'inizio lavori e per la loro conclusione saranno precisati nell'atto stesso. Per l'esecuzione dei lavori edili valgono le norme del precedente articolo.

#### **ART. 38) Annullamento della concessione**

La concessione può essere annullata nei casi indicati nell'art. 29 del presente RE. L'ordinanza di annullamento conterrà:

- la contestazione del fatto;
- la comunicazione dell'annullamento;
- l'ordine di sospensione dei lavori;
- l'ordine di eliminare l'infrazione che ha provocato l'annullamento, ove ciò sia possibile;
- le sanzioni deliberate.

Il rinnovo della concessione potrà essere concesso quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

## **CAPITOLO VIII° - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE**

### **ART. 39) Richiesta dei punti fissi di allineamento e di quota**

Per qualsiasi nuova costruzione o ricostruzione il proprietario è tenuto a chiedere per iscritto al Sindaco, prima dell'inizio lavori, la determinazione dei punti fissi planimetrici ed altimetrici, cui dovrà scrupolosamente attenersi.

La consegna dei punti fissi è fatta dall'U.T. con apposito verbale sottoscritto dalla parte entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della domanda ed il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario ed i mezzi d'opera necessari, ed a consentire alle necessarie operazioni indicate dagli incaricati comunali.

In caso di inadempienza o ritardo i termini previsti dal presente R.E. rimangono sospesi.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

### **ART. 40) Inizio, esecuzione e termine dei lavori**

Prima d'iniziare i lavori, il concessionario dovrà:

- a) depositare in cantiere copia della concessione per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
- b) esporre in cantiere il cartello di adeguate dimensioni contenente la indicazione del committente, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore, dell'esecutore dei lavori, l'oggetto dei lavori ed i termini di identificazione della concessione;
- c) depositare in Comune le dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato;
- d) depositare in Comune la documentazione relativa all'isolamento termico, il calcolo degli impianti elettrici ed elettronici (di cui alla L.R. 57/88) ed i progetti degli altri impianti secondo le disposizioni di legge (L.46/1990);
- e) depositare la documentazione relativa ai calcoli statici presso l'ufficio regionale competente e comunicarne gli estremi al Comune.

I lavori debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione. Eventuali aggiunte, riduzioni o comunque varianti sono soggette a nuova richiesta.

I lavori debbono essere condotti con celerità e continuità ed eseguiti a regola d'arte, in conformità alle norme vigenti in materia, in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.

Per "inizio lavori" s'intende la contestuale apertura del cantiere, la predisposizione di materiali e dei macchinari e l'effettuazione degli eventuali movimenti di terra o comunque qualsiasi opera che vada a concorrere alla realizzazione di cui alla concessione ottenuta.

Per "ultimazione lavori" s'intende la data della comunicazione del direttore dei lavori al Comune. In caso di lavori non necessitanti della licenza di abitabilità, la loro ultimazione deve essere denunciata con atto scritto dell'Amministrazione Comunale.

### **ART.41) Interruzione dei lavori**

Durante un eventuale periodo di interruzione dei lavori il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle parti costruite

nonché degli impianti di cantiere. In caso di inadempienza, il Sindaco provvederà, a norma dell'art. 153 del R.D. n° 383/1934 ed a spese dell'interessato.

Trascorso un mese dall'interruzione delle opere e salvo il caso di provata causa di forza maggiore, il Sindaco ha la facoltà di far cessare l'eventuale occupazione di suolo pubblico.

#### **ART. 42) Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera**

Nel corso dei lavori il concessionario deve chiedere ai competenti uffici comunali, con comunicazione scritta:

- una ispezione appena l'opera raggiunge il piano stradale (solo per le costruzioni confinanti con spazi pubblici o d'uso pubblico), per la verifica dei punti fissi;
- una ispezione, a costruzione ultimata, per le verifiche di conformità dell'opera agli elaborati grafici allegati alla concessione e sue successive varianti per il rilascio della licenza di abitabilità.

L'Amministrazione Comunale ha comunque la facoltà d'effettuare in qualsiasi momento visite straordinarie, intese sempre ad accertare che la costruzione corrisponde al progetto approvato.

Al cantiere, nel quale si eseguono i lavori, deve essere sempre permesso l'accesso al personale autorizzato dal Sindaco con documento scritto.

#### **ART. 43) Licenza di abitabilità**

Nessun fabbricato, nuovo ovvero oggetto di lavori di trasformazione o restauro o risanamento conservativo può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione del Sindaco ad eccezione di quanto previsto dall'art.6 L.R. 47/85.

Sono soggette ad autorizzazione di abitabilità le seguenti opere:

- opere soggette ad interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione;
- opere soggette ad interventi di ampliamento e/o sopraelevazione;
- opere di nuova costruzione;
- qualunque opera in cui possa essere messa a repentaglio la salute pubblica, sia per eventi accidentali che per scarsa cura ed igiene.

La domanda, redatta in carta legale ed indirizzata al Sindaco, deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione od autorizzazione;
- generalità e firma del direttore dei lavori e dell'esecutore;
- estremi della concessione e sue eventuali varianti;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità.

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione del fabbricato ad abitazione o ad altri usi, assume le denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta al Comune, allegando:

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori attestante la rispondenza dell'opera al progetto e alle norme di Legge, del Regolamento Edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
- certificato di collaudo delle opere in cemento armato ed a struttura metallica o eventuale dichiarazione sostitutiva;
- certificato di collaudo per le opere interessanti edifici di cui all'articolo 16 del presente RE, individuate nel nullaosta rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF.;
- certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio dell'abitabilità di costruzioni a

destinazione normale o speciale (es.: edilizia agevolata, convenzionata, rurale, alberghiera, per pubblici esercizi, campeggi, pubblico spettacolo, ecc.);

- dichiarazione congiunta ai sensi della legge 373;
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto redatta in conformità alle disposizioni dell'art.6 R.D.L. 13/04/1939 n.652 e successive modifiche ed integrazioni (Legge n.47/85);
- dichiarazione di cui alla L.46 del 5 marzo 1990 riguardante le norme di sicurezza degli impianti;
- certificato dell'impianto elettrico per edifici di volume superiore ai 2000 mc ovvero dichiarazione di conformità negli altri casi dell'impianto stesso alla L.R. 57/1989 (Artt. 7 e 8).

Il rilascio dell'abitabilità è subordinato:

- all'esistenza di regolare concessione od autorizzazione;
- al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori d'insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno od esterno. L'accertamento in materia è fatto mediante sopralluogo del Responsabile dei Servizi di Igiene Pubblica ed Ecologia dell'U.S.L. e deve tra l'altro verificare che:
  - i muri risultino convenientemente prosciugati;
  - non sussistano altre cause d'insalubrità (aria, luce, ecc.);
  - siano rispettate le norme contenute nel presente RE per tutti gli aspetti sanitari riguardanti l'esecuzione dei lavori;
  - siano rispettate le disposizioni relative agli scarichi e depurazioni.

L'Amministrazione Comunale deve provvedere ad effettuare le visite di controllo entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della richiesta di abitabilità.

E' ammesso anche il rilascio di un'autorizzazione di abitabilità limitata ad una sola parte di un edificio, purché sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.

Il documento con il quale il Sindaco rilascia l'abitabilità deve contenere:

- le generalità ed il codice fiscale del richiedente;
- l'esatta ubicazione dell'immobile e la sua esatta identificata catastale;
- gli estremi della concessione od autorizzazione;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne presentati a corredo della domanda;
- le date delle visite del Responsabile Sanitario e dell'Ufficio Tecnico;
- la destinazione d'uso complessiva e dei singoli vani in relazione alle quali viene rilasciata l'abitabilità;
- l'eventuale esplicita autorizzazione, ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n° 322 del 1976, all'esercizio degli impianti di abbattimento degli inquinamenti atmosferici.

L'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità deve essere rilasciata entro 120 (centoventi) giorni dalla richiesta. In caso di diniego, il Sindaco deve notificare al titolare della concessione o autorizzazione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, di tutte quelle contenute nel presente Regolamento delle Leggi sanitarie e della concessione di costruzione il Sindaco rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario.

Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie il Sindaco provvederà ai sensi delle disposizioni vigenti.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'abitabilità o dell'agibilità quando incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato.

#### **ART. 44) Dichiarazione di inabitabilità**

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti ed abitati, il Sindaco, sentito il Responsabile Sanitario, oppure sulla base di una richiesta del Medico Provinciale, oppure in attuazione dei piani di risanamento edilizio di cui alla legge 640/54, può dichiarare inabitabile od inagibile un fabbricato o una parte di esso a norma dell'art. 222 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/34.

I locali dichiarati inabitabili o inagibili non possono essere abitati o usati o dati in affitto.

I fabbricati potranno essere eventualmente successivamente inseriti in un piano di recupero ai sensi della legge 457/78.

Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 221 del T.U. di cui sopra.

#### **ART. 45) Autorizzazione d'uso**

Per la messa in funzione di opere quali i pozzi e le derivazioni é necessario il rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, di apposita autorizzazione d'uso.

La domanda di autorizzazione d'uso, redatta in carta legale e valida come ultimazione lavori, deve essere presentata dal titolare della concessione o autorizzazione ed indirizzata al Sindaco e deve contenere i seguenti elementi:

- generalità, codice fiscale e firma del richiedente;
- generalità e firma del direttore dei lavori e dell'esecutore degli stessi;
- estremi della concessione od autorizzazione;
- esatta ubicazione ed identificazione dell'opera.

Il Sindaco, tramite l'Ufficio Tecnico ed il Responsabile Sanitario, ha 90 (novanta) giorni per eseguire le verifiche di conformità al progetto approvato.

Il Sindaco altresì verifica il rispetto di tutte le norme e la presenza, se prevista nel progetto, dell'eventuale strumento misuratore dell'emungimento idrico.

Il documento con il quale il Sindaco rilascia l'autorizzazione d'uso deve contenere:

- le generalità ed il codice fiscale del richiedente;
- l'esatta ubicazione catastale dell'opera;
- gli estremi della concessione o dell'autorizzazione alla quale l'opera è legata;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati di autorità esterne all'Amministrazione Comunale presentati eventualmente a corredo della domanda di concessione od autorizzazione;
- le date in cui sono state eseguite le eventuali ispezioni in corso lavori e le verifiche a lavori ultimati;
- la destinazione d'uso in relazione alla quale viene rilasciata l'autorizzazione d'uso;
- le norme regolanti il consumo giornaliero ed annuo.

L'autorizzazione d'uso deve essere rilasciata entro 120 (centoventi) giorni dalla data di protocollo della richiesta.

In caso di diniego il Sindaco deve notificare al titolare della concessione od autorizzazione le proprie motivate determinazioni.

## **P A R T E II<sup>^</sup>**

### **PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

#### **CAPITOLO I° - EDIFICI RESIDENZIALI**

##### **ART. 46) Dimensione e dotazione minima degli alloggi**

Gli alloggi debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq. 14,00 per ciascuno dei primi quattro posti letto previsti e di mq. 10,00 per ciascuno dei posti letto successivi. I monolocali, cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più i servizi, debbono avere una superficie globale minima di mq. 28,00.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o piatto-doccia e da un ripostiglio, anche cieco, di almeno mq. 1,00 di superficie netta. Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

I monolocali debbono avere una dotazione minima di mq.28 se per una persona e mq.38 se per 2 persone.

##### **ART. 47) Caratteristiche dei locali di abitazione e dei vani accessori**

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 14 se per due persone e di mq. 9 se per una persona. L'alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno, il bagno e la cucina debbono essere provviste di finestre apribili.

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- a) bagno con più di due apparecchi e vasca, superficie minima di mq. 4;
- b) bagno con più di due apparecchi e piatto doccia, superficie minima di mq. 3,5;
- c) gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca e doccia, superficie minima di mq. 1,5.

Tutti gli alloggi debbono essere provvisti di almeno un locale del tipo a) o b) di cui sopra. Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi, questo può essere areato ed illuminato artificialmente. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, a norma del D.M. 5/07/1975, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, compresi i bruciatori a gas ad uso della singola unità immobiliare.

I corridoi debbono avere una larghezza minima secondo la legislazione vigente.

##### **ART. 48) Altezze dei locali delle abitazioni**

L'altezza utile nei locali di abitazione non può essere inferiore a:

- m. 2,50 per tutti i vani utili;
- m. 2,40 per tutti i vani accessori.

Nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate, purché non siano in alcun punto inferiori a m. 2,00 nei vani utili e a m. 1,70 in quelli accessori, e purché l'altezza media non sia inferiore ai limiti precedentemente indicati.

Con la compensazione delle altezze, il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza minima di 2,50 m.

Per gli interventi su edifici compresi nelle zone "A", per i quali siano previste unicamente opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, e non sia possibile il rispetto dei limiti stabiliti in precedenza, è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti purché le stesse non risultino inferiori ai seguenti limiti:

- nei vani utili metri 2,20 e, ai fini della compensazione, metri 2,00;
- nei vani accessori metri 2,00 e, ai fini della compensazione, metri 1,70.

#### **ART. 49) Barriere architettoniche**

Tutti gli edifici, pubblici e privati, d'interesse collettivo (cinema, supermercati, pubblici esercizi, biblioteche, sale di ritrovo e di svago, ecc.) dovranno essere realizzati nel pieno rispetto delle disposizioni sulle barriere architettoniche di cui al D.P.R. n. 384 del 27/04/1978, che attua l'articolo n° 27 della legge n° 118 del 1971.

Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia ed in particolare per gli edifici privati la legge 9 gennaio 1989, n.13 con relativo Decreto Ministeriale 14 giugno 1989, n.236.

#### **ART. 50) Aereazione ed illuminazione dei locali**

La superficie netta d'illuminazione ed aereazione delle finestre deve essere almeno pari ad 1/8 (un ottavo) della superficie netta del pavimento. Per gli edifici compresi nelle zone "A", per i quali siano previste unicamente opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, è consentito il mantenimento delle superfici finestrate apribili preesistenti purché le stesse non risultino inferiori a 1/15 (un quindicesimo) della superficie netta del pavimento.

Per le cabine o angoli di cottura annessi ai tinelli od ai soggiorni non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, odori e vapori.

Il piano di calpestio dei vani abitabili deve trovarsi ad almeno 15 centimetri superiormente alla quota del terreno, il quale deve essere sistemato ed impermeabilizzato per una larghezza non minore di 80 centimetri (marciapiede); al di fuori dei casi di cui al capoverso successivo, sotto il solaio deve essere realizzato un adeguato isolamento ed idonea aereazione per una profondità di almeno 50 centimetri.

Sotto il livello del piano abitabile possono essere ricavati i vani accessori nonché locali adibiti ad altri usi, diversi da abitazione, purché adeguatamente isolati e ventilati; possono altresì essere realizzati depositi, cantine, autorimesse.

#### **ART. 51) Sotterranei, seminterrati, sottotetti e tetti**

I locali sotterranei e seminterrati non possono essere adibiti a permanenza di persone continuata diurna e notturna.

I sottotetti degli edifici, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/8 della superficie del locale.

In ogni caso, abitabile od agibile, qualora l'altezza media del sottotetto superi i metri 1,80 da pavimento a soffitto finito, il sottotetto sarà oggetto di calcolo ai fini della cubatura totale.

La pendenza delle falde non può superare in ogni caso il valore del 100%, pari ad una inclinazione di 45°.

## **CAPITOLO II° - EDIFICI E MANUFATTI A DESTINAZIONE SPECIALE**

### **ART. 52) Locali ad uso commerciale, ad albergo e ad uffici**

Tutti i locali ad uso commerciale debbono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza minima per il locale di vendita di ml. 3,00;
- aperture di superficie finestrata minima di 1/8 della superficie degli ambienti di vendita;
- adeguati sistemi di ventilazione;
- disponibilità, nei locali commerciali, di un servizio igienico per il personale;
- disponibilità, nei pubblici esercizi quali bar e ristoranti, di due servizi igienici, distinti per sesso, per il pubblico;
- scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dare luogo a rigurgiti e debitamente depurate.

I locali di vendita e di deposito di prodotti alimentari non confezionati, oltre alle precedenti caratteristiche dovranno avere:

- opportuni rivestimenti lavabili, fino ad un'altezza di ml. 2,00 da terra;
- i pavimenti in materiali lavabili;
- impianto idrico adeguato.

Le norme precedenti valgono anche per i locali di deposito di prodotti alimentari degli alberghi e ristoranti.

L'altezza interna utile dei vani adibiti ad uffici pubblici e privati non può essere inferiore a m. 2,50. Tale limite vale anche per i vani adibiti ad albergo. L'altezza dei vani accessori, quali corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e simili, non può essere inferiore a m. 2,40. Nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate con le medesime modalità previste dall'art. 48, parte I<sup>a</sup>, del presente RE.

Per gli interventi su edifici compresi nelle Zone A, delimitate ai sensi dell'art. 34 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Regionale Generale, per i quali siano previsti, dalla normativa di livello comunale, interventi unicamente di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, e non sia possibile il rispetto dei limiti stabiliti in precedenza, è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti purché le stesse non risultino inferiori ai seguenti limiti:

- nei vani ad uffici pubblici e privati ed alberghi m. 2,20 e, ai fini della compensazione m. 2,00;
- nei vani accessori m. 2,00 e, ai fini della compensazione m. 1,70.

I locali destinati ad attività commerciale esistenti, qualora oggetto di interventi edilizi diversi dalla semplice manutenzione debbono essere adeguati alle prescrizioni del presente RE.

Per le strutture ricettive alberghiere, come classificate dalla normativa vigente, la superficie minima utile per le stanze da letto è stabilita come segue:

- stanze ad 1 letto: mq. 8
- stanze a 2 letti: mq. 12
- stanze a 3 letti: mq. 16.

Per le stanze a oltre tre letti, si deve aggiungere una superficie minima di mq. 4 per ogni posto letto in più.

A servizio delle stanze e appartamenti delle strutture alberghiere devono essere disponibili i seguenti impianti igienici, in quantità proporzionata al numero dei letti e all'importanza della categoria degli esercizi: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Le stanze da bagno al servizio esclusivo di singole stanze od appartamenti devono avere una superficie non inferiore a mq. 3 e possono essere illuminate

artificialmente ed aerate mediante idonea apparecchiatura. Le stanze da bagno ad uso comune di più stanze devono avere una superficie non inferiore a mq. 5.

I locali della struttura ricettiva alberghiera utilizzati per ristorazione, bar e colazione devono essere dotati di servizi igienici adeguati ed adibiti a loro esclusivo uso, distinti da quelli a servizio di stanze e appartamenti.

Compatibilmente con le tipologie architettoniche, nella costruzione, ristrutturazione e riatto delle strutture alberghiere, devono essere introdotti accorgimenti agevolativi che consentano l'accesso alle strutture stesse da parte di persone portatrici di minorazioni fisiche, con eliminazione, per quanto possibile, delle barriere architettoniche. A tale scopo sarà previsto uno spazio di parcheggio con caratteristiche adeguate alla fruizione da parte di persone svantaggiate.

#### **ART. 53) Edifici per usi collettivi**

Negli edifici, o parte di essi, destinati ad uso albergo, collegio o comunque ad alloggio temporaneo di persone, le scale e gli ascensori debbono essere proporzionati, per ampiezza e numero, al numero di utenti; un ascensore, costruito nel rispetto delle norme del D.P.R. n° 384 del 27/04/1978, deve essere previsto per ogni edificio con più di due piani fuori terra. I servizi igienici debbono essere separati per sesso. Le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere pavimenti e pareti, fino ad una altezza di ml. 2,00, lavabili. Ogni piano deve essere provvisto di almeno un raggruppamento di servizi igienici. Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n° 1102/1925.

Per tutti gli edifici sono fatte salve le norme specifiche da rispettarsi caso per caso (locali notturni, alberghi, ristoranti, ecc.), contenute nel regolamento comunale d'igiene, nella legislazione nazionale, regionale e provinciale.

#### **ART. 54) Depositi e magazzini**

I depositi e magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati. In particolare, i depositi e magazzini debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo, alto almeno m. 2,00, formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile; questi depositi e magazzini sono sottoposti a visita ispettiva da parte dei responsabili sanitari dell'U.S.L., i quali rilasceranno un parere sulla igienicità e funzionalità di detti ambienti.

I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento od altro materiale liscio, duro e compatto. Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate devono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura, alla quale le acque debbono giungere debitamente depurate salvo che la stessa sia fornita di depuratore generale.

#### **ART. 55) Edifici industriali ed artigianali**

Gli edifici industriali ed artigianali debbono ottenere il nullaosta dell'U.S.L. ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni ed incendi. Per gli edifici speciali si applicano le norme specifiche eventualmente vigenti caso per caso.

Adeguati servizi igienici e box - doccia saranno previsti in ragione del numero di addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

**ART. 56) Edifici per impianti tecnologici**

Gli edifici per impianti tecnologici quali depuratori, inceneritori, cabine di trasformazione e distribuzione elettrica, ecc. dovranno essere progettati e costruiti nel pieno rispetto delle norme specifiche esistenti.

## **CAPITOLO III° - EDIFICI E MANUFATTI RURALI**

### **ART. 57) Edifici per il ricovero degli animali**

Gli edifici destinati al ricovero degli animali non a carattere industriale debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre d'abitazione a distanza minore di m. 3,0.

Quelli di nuova costruzione non devono distare meno di ml. 20,0 dagli edifici residenziali. Non sono ammessi i locali abitabili sopra le stalle. Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canna) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.

Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile. Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in esse l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati. Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n° 1265/1934, le disposizioni prefettizie e regionali impartite di volta in volta, nonché le norme del regolamento d'igiene e le norme dell'apposito articolo del presente RE. E' richiesta inoltre l'autorizzazione dell'U.S.L., previo sopralluogo, per la attivazione delle concimaie.

### **ART. 58) Concimaie e serre di coltura**

Le nuove concimaie, nelle zone di strumento urbanistico generale in cui sono ammesse, devono rispettare le seguenti distanze minime:

- ml. 50,00 dalle abitazioni di terzi e ml. 25,00 da quella del conduttore;
- ml. 30,00 dalle strade di uso pubblico;
- ml. 50,00 da cisterne, pozzi e prese d'acqua potabile.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili; ove il terreno non sia perfettamente piano, debbono essere poste a valle di pozzi, ecc.. L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare inquinamenti dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato, per mezzo veicoli a tenuta, e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

L'installazione di serre di coltura è consentita a condizione che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre di tipo stagionale prefabbricate e le serre permanenti; queste ultime possono avere basamento in calcestruzzo non più alto di m. 0,30.

### **ART. 59) Silos e cisterne**

Il dimensionamento e l'altezza dei silos e delle cisterne debbono essere conformi alle esigenze produttive e funzionali per le quali vengono costruite.

## **CAPITOLO IV° - SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

### **ART. 60) Norme generali di sicurezza**

Gli edifici residenziali o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura, nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono, si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potrà essere sottoposta, rispettando le condizioni per il suo normale esercizio.

### **ART. 61) Prescrizioni generali antincendio**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, debbono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. Il Comando Provinciale dei VV.FF. è delegato a controllare l'applicazione delle norme ed alla verifica dell'esecuzione dei lavori secondo le prescrizioni dettate al richiedente la concessione.

Per qualsiasi violazione delle norme e prescrizioni relative alla prevenzione antincendio, nell'esecuzione delle opere, sono solidalmente responsabili, il richiedente la concessione, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori.

### **ART. 62) Elementi in aggetto**

Per la costruzione di tettoie a sbalzo, con finalità esclusivamente di servizio ad attività produttive, non sono fissati limiti dimensionali.

Tali limiti verranno precisati, caso per caso, dal Sindaco, sentita la CE, ad avvenuta presentazione di tutta la documentazione, nella concessione stessa.

Non si considerano attività produttive, ai fini dell'applicazione del precedente capoverso le attività di esposizione e vendita e di ristorazione di qualsiasi genere.

### **ART. 63) Tende a sporgere e serramenti**

Le tende aggettanti su spazi pubblici debbono essere in ogni punto ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano di calpestio del marciapiede e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno m. 0,20 dal filo esterno dello stesso. L'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad un'altezza inferiore a m. 4,00 debbono potersi aprire senza sporgere dal perimetro esterno del fabbricato.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; dette finestre possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono essere munite di opportune difese.

## **CAPITOLO V° - ESTETICA DEGLI EDIFICI**

### **ART. 64) Decoro degli edifici**

Le costruzioni debbono rispettare nel loro esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano: i proprietari debbono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro. A tale riguardo il Sindaco, sentita la CE, ha la facoltà d'imporre ai proprietari l'esecuzione delle opere (intonacature, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette. Qualora, a seguito di demolizioni o di interruzioni dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la CE, d'imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Il Sindaco, può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici, quando essa deturpi l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio. Negli edifici appartenenti a più proprietari, le tinte delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire una partitura architettonica unitaria e non le singole proprietà.

### **ART. 65) Pitture figurative sulle facciate**

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica visione pitture figurative di qualunque genere deve richiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione, sottoponendo i relativi disegni.

### **ART. 66) Iscrizioni, insegne, stemmi, mostre e vetrine**

Chiunque intenda fare iscrizioni o collocare stemmi od affissi pubblicitari deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale presentando il disegno od il testo. L'apposizione, anche provvisoria, di insegne, mostre, vetrine di botteghe e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di mestieri, professioni ed industrie, può essere autorizzata purché dette apposizioni non alterino gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.

L'autorizzazione sarà rifiutata per gli edifici d'interesse storico-ambientale o per complessi architettonici di particolare importanza.

L'Amministrazione Comunale può dettare le modifiche da apportare, affinché gli interventi non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie o errate.

### **ART. 67) Recinzioni**

I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici. In prossimità di crocevia o di curve cieche, la vegetazione e le recinzioni debbono essere realizzate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare il traffico; l'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, nella stessa autorizzazione, obblighi particolari

per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente RE.

Le recinzioni in muratura debbono avere altezza non superiore a ml. 1,60; le recinzioni in rete metallica non superiori a ml. 2,00, salvo i casi di riconosciute esigenze tecniche (impianti a gas, ecc.), compresa una zoccolatura non superiore a m. 0,60.

Nelle fasce di rispetto stradale, le recinzioni ammesse saranno rilasciate mediante autorizzazione con atto d'obbligo, tramite il quale, il richiedente si impegna, in caso di pubblica necessità, alla rimozione della recinzione.

## **CAPITOLO VI° - NORME TECNOLOGICHE**

### **ART. 68) Norme tecnologiche**

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed, in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gli interventi su edifici esistenti o su parti di essi. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o regolamenti vigenti nazionali e regionali.

### **ART. 69) Requisiti illuminotecnici**

Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni d'illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire d'illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:

- i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione, purché delimitati da pareti perimetrali dotate di parti trasparenti non inferiori a 1/6 delle medesime;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- i locali che richiedono particolari condizioni d'illuminazione artificiale;
- i locali destinati a servizi igienici, secondo le modalità del presente RE;
- le cabine di cottura di superficie inferiore a mq. 4,00 ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di aereazione ed illuminazione diretta;
- locali non destinati alla permanenza di persone.

### **ART. 70) Requisiti acustici**

Tutti i locali abitabili ed accessori debbono possedere i requisiti d'isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso o dalle loro caratteristiche, adottando a tali fini materiali e tecniche idonee a garantire adeguato isolamento. Si debbono in ogni caso rispettare i livelli massimi di rumorosità fissati dalle vigenti leggi.

La licenza di abitabilità o usabilità relativa ad impianti produttivi le cui lavorazioni si possono considerare rumorose deve essere rilasciata, solo in questo caso, dopo un collaudo effettuato con il processo lavorativo in atto, nelle condizioni di rumorosità più gravose previste. Se tali livelli non rientrano nei massimi ammessi, il Sindaco prenderà i provvedimenti, sentiti il Responsabile Sanitario e la CE, che riterrà opportuni. Il collaudo potrà essere sostituito da una dichiarazione firmata da un tecnico, specializzato in problemi di acustica ed isolamenti, nella quale lo stesso dichiara, sotto la sua responsabilità, il rispetto dei limiti di legge.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature divisorie di alloggi diversi che dovranno avere spessore non inferiore a m. 0,30; compreso uno strato di materiale isolante interno alle murature stesse; medesima cura dovrà aversi nella costruzione dei solai divisorii di alloggi diversi al fine di ridurre il rumore di calpestio.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti termosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) debbono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori di esercizio.

#### **ART. 71) Requisiti relativi ai servizi tecnologici**

Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti d'utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in appositi locali o vani, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate. Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti d'allacciamento alle reti urbane ed i punti d'utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.

#### **ART. 72) Requisiti relativi alle canalizzazioni**

Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali d'abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere. Le canne fumarie dei camini e dei caloriferi e le canne di aspirazione debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Esse vanno poste a distanza non inferiore a m. 0,30 da qualsiasi travatura o tavolato in legno (nel caso di interventi sull'esistente). Qualora fossero realizzate nei muri, debbono essere circondate da muratura massiccia di spessore non inferiore a m. 0,12.

I fumaioli debbono essere costruiti in maniera decorosa e convenientemente raggruppati e ben assicurati alla copertura. La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore ad 1 metro.

Non è permessa la nuova costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con canali o tubi addossati all'esterno dei muri prospicienti sul suolo pubblico o d'uso pubblico.

#### **ART. 73) Deflusso delle acque piovane**

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali di raccordo alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. I pluviali debbono essere in lamiera, in cemento amianto od altro materiale idoneo; negli ultimi m. 2,50 verso terra debbono essere possibilmente incassati nel muro, salvo che siano realizzati in ghisa od in ferro per l'altezza di almeno m. 2,20 sul piano stradale.

E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Negli interventi interessanti edifici ubicati in zona "A", come da prescrizioni di piano regolatore generale, è ammesso l'uso, per le grondaie, solo di rame e lamiera zincata, non verniciata a sezione circolare.

#### **ART. 74) Antenne televisive**

I nuovi edifici aventi più di 4 unità abitative per corpo scala debbono essere dotati di un'antenna centralizzata per corpo scala.

I nuovi edifici aventi più di due corpi scala debbono essere dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

Le antenne ricetrasmittenti a supporto metallico, installate per scopi amatoriali, sono soggette ad autorizzazione. Alla domanda, redatta in carta da bollo, si dovranno allegare:

- una pianta, in scala 1/50, del tetto ove verrà installata;
- un prospetto del fabbricato, in scala 1/50, con inserita l'opera;
- un certificato attestante che la struttura non presenti pericolo di cedimenti, rotture, ecc., firmata da un tecnico abilitato;
- eventuale nulla-osta di enti sovracomunali competenti.

L'autorizzazione è revocabile qualora, successivamente all'entrata in funzione dell'impianto, questo rechi danni alla ricezione radio-televisiva degli impianti circostanti. E' altresì revocabile per sopravvenute pubbliche necessità.

#### **ART. 75) Impianti relativi ai campeggi**

- stralciato -

#### **ART. 76) Modalità d'esecuzione delle opere d'urbanizzazione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è regolata dal presente RE nelle sue modalità tecniche.

Al ricevimento della ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria l'Ufficio Tecnico effettua un sopralluogo, relazionandone al Sindaco, constatando che tutte le opere sono state eseguite nel pieno rispetto di tutte le prescrizioni dettate a suo tempo. Deve inoltre constatare l'organizzazione, l'agibilità e la fruibilità delle aree verdi; l'eliminazione totale dei materiali di risulta di qualsiasi genere.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria verrà regolamentata, di volta in volta, dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 77) Passi carrai**

- stralciato -

## **P A R T E III<sup>^</sup>**

### ***ESECUZIONE DELLE OPERE - CONDUZIONE DEI LAVORI***

#### **CAPITOLO I° - ESECUZIONE DELLE OPERE**

##### **ART. 78) Opere edilizie**

Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme al progetto approvato. Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano eseguite a regola d'arte. Per le strutture in cemento armato debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni di legge vigenti relative all'accettazione dei leganti idraulici ed all'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice ed armato. Nell'impiego di strutture precomprese debbono osservarsi le norme di legge vigenti. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dai Ministeri dei LL.PP. e dell'Interno.

##### **ART. 79) Tutela della pubblica incolumità**

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo. Analogo intervento dell'Amministrazione Comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire fonte di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito. Le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza la preventiva concessione. Ogni ulteriore intervento, di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere, per contro, oggetto di regolare concessione/autorizzazione. Se lo stato di pericolo è rilevato dall'Amministrazione Comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

Le recinzioni dei cantieri devono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una lunghezza di m. 2,00 da questi. In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne devono avere dimensione appropriata ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocate. Devono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela. Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze é fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

Lungo gli spazi pubblici o gravati da pubblica servitù, i ponteggi devono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

#### **ART. 80) Formazione dei cantieri**

L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale simile, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere alta non meno di m. 2,00. I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione dei lavori. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto. L'Amministrazione può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri d'affissione. Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali di pericolo. Sul luogo dei lavori debbono tenersi a disposizione dell'Amministrazione Comunale, per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato e la concessione.

Deve inoltre affiggersi, a vista del pubblico, una tabella di almeno mq. 1,50 nella quale indicarsi gli estremi della concessione, i nomi del titolare, dell'esecutore dei lavori, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

#### **ART. 81) Prevenzione degli infortuni**

Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori secondo le modalità della legislazione vigente.

## **CAPITOLO II° - CONDUZIONE DEI LAVORI**

### **ART. 82) Impianti di cantiere**

Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro o di altro organismo analogo; inoltre si debbono adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc.. L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo e cioè avvalendosi di allacciamenti e canalizzazioni apposite, essendo vietato attingere acque dalle fontane pubbliche o dai pubblici canali, immettere i rifiuti in fosse o nella fognatura, prelevare energia da condotti di distribuzione non destinati a tale uso senza la necessaria autorizzazione dell'ente interessato.

### **ART. 83) Strutture provvisionali**

Le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni. I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e dotata di tramogge per lo scarico dei materiali. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento debbono essere muniti del certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle autorità competenti. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

### **ART. 84) Demolizioni, scavi e materiali di risulta**

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito delle strade. Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire. E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno dei fabbricati e dai tetti. Essi debbono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra, debbono essere ammassati nei cortili o comunque sull'area del cantiere. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.

I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica pubblica.

### **ART. 85) Sgombero dei materiali**

E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta necessità comprovata l'Amministrazione può concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici debbono essere sollecitamente sgomberati e puliti.

**ART. 86) Pulizia delle strade**

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di camion, autocarri, carriole, ecc.) deve assicurarsi che il mezzo adottato sia caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia delle parti di suolo pubblico su cui si è verificato.

**ART. 87) Occupazione temporanea del suolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo o lo spazio pubblico, debbono fare domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari a motivare la richiesta ed indicando la superficie che intendono occupare e le eventuali opere che vi vogliono realizzare temporaneamente. Il Sindaco, fatta salva l'applicazione della tassa, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando:

- il pagamento di un congruo canone d'uso;
- le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione;
- la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Cessate le ragioni che hanno giustificato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. La riconsegna dell'area all'Amministrazione Comunale avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale. La definitiva sistemazione del suolo è eseguita, se del caso, dall'Amministrazione Comunale a spese del richiedente, in base alla liquidazione delle spese fatte dall'Ufficio Tecnico; il rimborso deve essere effettuato entro 15 (quindici) giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzata.

**ART. 88) Rimozione di opere che occupano spazi pubblici**

L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassaggi ed imposte di porte e finestre a piano terreno che si aprano all'esterno. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinarne la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione d'interventi non manutentivi sull'edificio o sulle parti in questione.

**ART. 89) Rinvenimenti e scoperte**

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alle competenti autorità. Il concessionario, l'esecutore dei lavori ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga

segnalazione va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane. In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni. Si applicano le sanzioni della legge n° 1089/1939, aggiornate dalla legge n° 44/1975.

### **ART. 90) Servitù pubbliche**

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o far applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;
- apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- sostegni per gli impianti dei servizi pubblici, con targhe ed apparecchi relativi;
- lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità od eventi storici;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi dei trasporti, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi stradali, regionali e comunali;
- avvisatori stradali con i loro accessori.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati. Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti a loro imputabili. Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico. Nei casi d'interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il pubblico servizio, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino qualora, durante l'esecuzione dei lavori, debba rimuoverle.

### **ART. 91) Rispetto del verde**

E' fatto obbligo al proprietario, lottizzante, affittuario, ecc., di eseguire la manutenzione delle aree sistemate a verde e degli alberi d'alto fusto. Il Sindaco, previo sopralluogo dell'Ufficio Tecnico, può imporre la manutenzione e sistemazione delle aree scoperte private, a verde o no.

### **ART. 92) Murature**

Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nelle murature di pietrame è vietato di norma l'uso di ciottoli, se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento di spessore non inferiore a m. 0,15 e larghezza pari a quella del muro; l'interasse di tali corsi non può superare m. 1,50. In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un telaio di cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri portanti (cordolo di collegamento).

### **ART. 93) Scale**

Quando servono più di due piani ed a servizio di più alloggi, le scale debbono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno ed a ogni piano; qualora si osservino le

disposizioni dell'art. 19 della legge 166 del 1975, esse possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati.

Dalle scale non possono prendere luce i locali di abitazione, le cucine, i bagni e i gabinetti.

## **CAPITOLO III° - NORME IGIENICHE**

### **ART. 94) Aree scoperte**

La sistemazione delle aree scoperte e delle strade private deve evitare il ristagno d'acqua ed inoltre è vietato il deposito di materiali putrescibili al di fuori degli spazi e contenitori previsti (pattumiere, concimaie, ecc.).

E' vietato l'incenerimento di qualsiasi materiale a distanza inferiore a ml. 100,00 dalle più vicine abitazioni, allevamenti zootecnici, ittici e colture intensive di primo consumo (ortaggi e frutteti).

### **ART. 95) Serbatoi di carburanti e di olii combustibili**

I serbatoi interrati di carburanti ed olii combustibili devono collocarsi ad una opportuna distanza di sicurezza tenendo conto delle normative vigenti in materia (D.P.R. 236 del 24.05.1988), da captazioni di rilevante portata delle acque sotterranee e delle rive di canali, fiumi, ecc.

Essi devono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e devono essere muniti di opportuni dispositivi antirivaso, di protezione e prevenzione delle perdite ed antincendio. L'Amministrazione può negare l'interramento libero di serbatoi se la natura del suolo è tale da non dare sufficienti garanzie contro eventuali inquinamenti.

Le norme del presente articolo non si applicano agli impianti di ridotte dimensioni, di esclusivo uso privato residenziale.

### **ART. 96) Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche**

Quando i depositi ed accumuli all'aperto di materiali siano connessi ad attività economiche per le quali lo strumento urbanistico generale preveda zone a destinazione corrispondente, essi sono ammessi esclusivamente nell'ambito di tali zone. Sono inoltre consentiti depositi di materiali in relazione all'esecuzione di opere pubbliche e di quelle private conseguenti al rilascio di concessione/autorizzazione. Ogni altro deposito ed accumulo è soggetto ad autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

## **P A R T E I V ^**

### ***NORME TRANSITORIE E FINALI***

#### **CAPITOLO I° - NORME TRANSITORIE**

##### **ART. 97) Adeguamento degli edifici non regolamentari**

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente RE sono tenuti ad adeguarsi in caso di interventi non semplicemente manutentivi. In ogni caso, entro due anni dall'entrata in vigore del presente RE, gli interessati debbono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne sono ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente RE debbono essere eliminati:

- i gabinetti comuni a più di un appartamento;
- i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili dall'esterno prospicienti spazi pubblici.

In caso d'inadempienza l'Amministrazione Comunale provvederà a spese dell'inadempiente.

##### **ART. 98) Risanamento delle abitazioni antigieniche e/o degradate**

Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio lavori. Nel caso d'inadempienza del proprietario, oppure nel caso di più abitazioni antigieniche in uno stesso fabbricato od infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale può includere l'immobile in un Piano di Recupero e darvi attuazione nelle forme e procedure previste dall'art. 28 della legge n° 457/78.

## **CAPITOLO II° - NORME FINALI**

### **ART. 99) Pubblicazione del Regolamento Edilizio**

- stralciato -

### **ART. 100) Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

Il presente RE si applica in tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione nell'Albo Pretorio del decreto di approvazione ed ha efficacia per tutte quelle costruzioni la cui concessione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti, autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore, ma non ancora iniziate alla predetta data sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi. Pertanto, il titolare della concessione o autorizzazione, prima d'iniziare i lavori, deve chiedere una nuova concessione o autorizzazione. Qualora si tratti invece di lavori già iniziati, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della concessione. Qualora i lavori non vengano eseguiti completamente nel periodo di validità della concessione od autorizzazione rilasciata, la parte non eseguita deve essere oggetto di nuova concessione o autorizzazione per il cui rilascio valgono tutte le prescrizioni del presente RE.

### **ART. 101) Abolizione del precedente Regolamento Edilizio**

Al momento dell'entrata in vigore del presente RE è abrogato il precedente Regolamento Edilizio.

### **ART. 102) Varianti al Regolamento Edilizio**

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente RE.

Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per l'approvazione del presente RE.

## **ALLEGATO A**

### ***NORME DI RAPPRESENTAZIONE GRAFICA PER I PROGETTI IN EDIFICI ESISTENTI***

Gli elaborati grafici a corredo della domanda di concessione od autorizzazione, per gli interventi sull'esistente, sono distinti in:

- a) elaborati grafici dello stato di fatto;
- b) elaborati grafici dello stato di progetto.

Negli elaborati grafici dello stato di fatto dovranno essere individuate le seguenti opere:

- opere di demolizione;
- opere di sostituzione.

Negli elaborati grafici dello stato di progetto dovranno essere individuate le seguenti opere:

- opere di sostituzione;
- opere di nuova costruzione (comprese le eventuali variazioni dimensionali degli elementi costruttivi).

Le campiture o retinature dovranno essere uniformi per tutti gli elaborati.

Le opere di demolizione saranno individuate da una campitura a diagonali o, nelle copie, con colore giallo; quelli di sostituzione da una campitura a quadretti o, nelle copie, con colore azzurro; quelle di nuova costruzione da una campitura grigia o, nelle copie, con colore rosso. Nel caso di uso dei colori giallo, azzurro e rosso i contorni di questi dovranno avere carattere di indelebilità e di immodificabilità.

La CE non esaminerà gli elaborati non rispondenti alle summenzionate prescrizioni.

## **ALLEGATO B**

### ***CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI E DELLE UNITA' FUNZIONALI PER DESTINAZIONE D'USO***

- 1) Locali destinati ad uso abitativo
  - A2) Ambienti residenziali (soggiorno, sala da pranzo, camera da letto, cucina, ambienti abitabili in genere)
  - S1) Vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere)
  - S2) Locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità funzionali (cantine, soffitte non abitabili, locali motore ascensori, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza, autorimesse singole o collettive, androni, vani scale, stenditoi, ecc.)
- 2) Ambienti per attività turistiche, commerciali e direzionali
  - A1) Negozi di vendita e sale d'esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani ed officine, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone, banche e loro accessori
  - A3) Uffici privati, studi professionali e loro accessori
- 3) Ambienti per attività produttive industriali ed agricole
  - A4) Locali di produzione e trasformazione
  - A5) Locali di deposito e stoccaggio
  - S3) Locali di servizio alle attività produttive (w.c., docce, spogliatoi, mensa, pronto soccorso, bar, locali di riunione e simili)

## ALLEGATO C

### **DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI**

#### **1) Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutti i volumi dell'edificio, che concorrono a determinare il volume, con esclusione dei corpi emergenti dal terreno per una altezza non superiore a ml. 1,50.

#### **2) Superficie utile**

Per superficie utile si intende la superficie interna dei fabbricati al netto dello spessore dei muri, tramezzi e dei collegamenti verticali (scale, ascensori).

#### **3) Volume costruibile**

Per volume costruibile si intende il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile, calcolato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende:

- la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto;
- la parte interrata degli stessi, se destinata a residenza, uffici o attività produttive;
- i fabbricati accessori, per la sola porzione fuori terra.

Si escludono dal computo del volume edificabile, i volumi tecnici cioè i volumi interrati o seminterrati destinati ai servizi ed agli impianti nonché i volumi esterni alla copertura e cioè i vani scala e vani ascensori, ecc.

Non concorrono alla formazione del volume edificabile i corpi emergenti dal terreno per una altezza non superiore a ml. 1,50 e i locali sottotetto qualora l'altezza media non superi i ml. 1,80 da pavimento a soffitto finito.

Il volume costruibile si calcola dal piano di spiccato all'extradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate di uso privato chiuse e gli avancorpi o balconi anch'essi chiusi.

Il volume edificabile si calcola moltiplicando la superficie lorda di ciascun corpo o piano (al perimetro esterno) per la relativa altezza lorda, cioè dal piano dei pavimenti più bassi all'extradosso del solaio di copertura del vano, comprese le mansarde, le eventuali zone porticate chiuse e gli avancorpi o balconi chiusi.

Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume lordo si misura a partire dal livello del suolo.

#### **4) Altezza edifici**

“ALTEZZA EDIFICI” è la differenza espressa in metri tra la quota media dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile (s'intende il sottotetto che abbia un'altezza media di almeno ml.1.80 al quale sia comunque garantito l'accesso) e la quota del punto più basso delle superfici di intersezione del corpo edificato con il terreno naturale o, nel caso che il terreno naturale sia ad una quota inferiore a quella del ciglio stradale e nel solo caso che l'edificio debba obbligatoriamente attestarsi in allineamento sulla pubblica via, l'altezza dell'edificio stesso verrà computata a partire dalla quota del marciapiede.