

REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA

## COMUNE DI GONARS

PROVINCIA DI UDINE

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con D.P.G.R. 0413/Pres del 28.12.1999

[Modificato con variante n. 1 approvata con D.P.G.R. 0178/Pres del 18.06.2002](#)

## INDICE

**INDICE.....1**

**CAPO 1. - NORME GENERALI.....6**

*Art.1.1. - Contenuto e oggetto del Regolamento Edilizio; osservanza delle sue norme e delle leggi e regolamenti; natura giuridica del R.E.....6*

<i>Art.1.2. - Istituzione e compiti della Commissione Edilizia.</i>	6
<i>Art.1.3.- Composizione della Commissione Edilizia.</i>	7
<i>Art.1.4.- Funzionamento della Commissione Edilizia.</i>	8
<i>Art.1.5.- Compiti dell'Ufficio Tecnico Comunale e parere dell'Ufficio Sanitario nelle istruttorie edilizie.</i>	9

## **CAPO 2 - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE. ....9**

<i>Art.2.1.- Definizioni principali.</i>	9
<i>Art.2.2.- Definizioni di inizio e di ultimazione dei lavori e documentazione relativa.</i>	11
<i>Art.2.3.- Barriere architettoniche.</i>	12
<i>Art.2.4.- Opere di urbanizzazione primaria.</i>	12
<i>Art.2.5.- Opere di urbanizzazione secondaria.</i>	12
<i>Art.2.6.- Definizioni dei tipi di intervento edilizio. (1)</i>	12

## **CAPO 3 - NORME PROCEDURALI.....13**

<i>Art.3.1.- Obbligatorietà di autorizzazioni e concessioni urbanistiche ed edilizie.</i>	13
<i>Art.3.2.- Opere soggette a concessione edilizia.</i>	13
<i>Art.3.3.- Attività estrattive.</i>	13
<i>Art.3.4.- Opere soggette ad autorizzazione edilizia.</i>	13
<i>Art.3.5.- Opere soggette a denuncia di inizio attività.</i>	13
<i>Art.3.6.- Opere non soggette ad alcun tipo di controllo.</i>	13
<i>Art.3.7.- Opere soggette ad autorizzazione edilizia in precario.</i>	14
<i>Art.3.8.- Opere pubbliche di competenza dell'Amministrazione Comunale.</i>	14
<i>Art.3.9.- Opere urgenti ed indifferibili.</i>	14
<i>Art.3.10.- Compatibilità urbanistica degli interventi da eseguirsi dalle Amministrazioni statali e da Enti istituzionalmente competenti nonché dalle Amministrazioni provinciale e regionale.</i>	14
<i>Art.3.11.- Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia, requisiti dei richiedenti (proprietari o aventi titolo alla concessione) e documentazione relativa.</i>	14
<i>Art.3.12.- Denuncia di inizio attività.</i>	19
<i>Art.3.13.- Concessione a edificare: contenuto dell'atto e norme generali.</i>	19
<i>Art.3.14.- Termini della concessione e dell'autorizzazione.</i>	20
<i>Art.3.15.- Volture di concessioni o autorizzazioni.</i>	20
<i>Art.3.16.- Varianti ordinarie e varianti essenziali ai progetti approvati.</i>	20
<i>Art.3.17.- Onerosità della concessione.</i>	20
<i>Art.3.18.- Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata.</i>	20
<i>Art.3.19.- Mancato o ritardato versamento del contributo di concessione.</i>	20
<i>Art.3.20.- Diniego di concessione.</i>	21

<i>Art.3.21.- Pubblicità della concessione a edificare.....</i>	<i>21</i>
<i>Art.3.22.- Concessioni e autorizzazioni in sanatoria. ....</i>	<i>21</i>
<i>Art.3.23 - Tutela delle case di interesse storico o artistico ai sensi della Legge n. 1089/1939. ....</i>	<i>21</i>
<i>Art.3.24.- Edifici pericolanti sottoposti a tutela ai sensi della Legge n. 1089/1939 e n. 1497/1939. .....</i>	<i>21</i>
<i>Art.3.25.- Protezione delle bellezze naturali e panoramiche ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497. .....</i>	<i>22</i>

#### **CAPO 4.- PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI DI INIZIATIVA PRIVATA. .... 22**

<i>Art.4.1.- Ambiti dei piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata. ....</i>	<i>22</i>
<i>Art.4.2.- Documentazione della domanda di autorizzazione per i piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata. ....</i>	<i>22</i>
<i>Art.4.3.- Procedura di approvazione dei piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata.....</i>	<i>23</i>
<i>Art.4.4.- Realizzazione e cessione di opere ed aree per urbanizzazione primaria.....</i>	<i>23</i>
<i>Art.4.5.- Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata. Corresponsione oneri e/o cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria. ....</i>	<i>24</i>
<i>Art.4.6.- Speciale trattamento da assicurare ai concessionari all'interno del piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata. ....</i>	<i>25</i>
<i>Art.4.7.- Dotazione di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico primario all'interno degli ambiti soggetti a piano attuativo. ....</i>	<i>25</i>

#### **CAPO 5.- NORME TECNICHE ED IGIENICHE PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE..... 25**

<i>Art.5.1.- Parcheggi privati per le nuove costruzioni.....</i>	<i>25</i>
<i>Art.5.2.- Superfici e altezze minime dei vani e degli alloggi nella edilizia residenziale, alberghiera, negli uffici pubblici e privati. Superfici finestrate minime dei vani locali abitabili o agibili. ....</i>	<i>25</i>
<i>Art.5.3.- Costruzioni accessorie; realizzazione di nuove verande, bussole e simili; chiusura parziale o totale di poggiali, terrazze, ingressi ecc. esistenti.....</i>	<i>27</i>
<i>Art.5.4.- Locali interrati e/o seminterrati (nei nuovi edifici). ....</i>	<i>28</i>
<i>Art.5.5.- Immobili ad uso collettivo. ....</i>	<i>28</i>
<i>Art.5.6.- Edifici rurali.....</i>	<i>28</i>
<i>Art.5.7.- Rifornamento idrico dei fabbricati.....</i>	<i>29</i>
<i>Art.5.8.- Norme generali di sicurezza.....</i>	<i>29</i>
<i>Art.5.9.- Serramenti di porte e finestre sugli spazi pubblici.....</i>	<i>29</i>
<i>Art.5.10.- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico. Cassette postali. .....</i>	<i>29</i>
<i>Art.5.11.- Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.....</i>	<i>30</i>
<i>Art.5.12.- Sistemazione e decoro degli spazi e delle superfici scoperte.....</i>	<i>30</i>

<i>Art.5.13.- Recinzioni.....</i>	<i>30</i>
<i>Art.5.14.- Decoro degli edifici.....</i>	<i>31</i>
<i>Art.5.15.- Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo e passi carrai.....</i>	<i>31</i>
<i>Art.5.16.- Indicazioni toponomastiche e numeri civici.....</i>	<i>32</i>
<i>Art.5.17.- Servitù pubbliche particolari.....</i>	<i>32</i>
<i>Art.5.18.- Iscrizioni, stemmi, insegne.....</i>	<i>32</i>
<i>Art.5.19.- Prescrizioni generali antincendio.....</i>	<i>32</i>
<i>Art.5.20.- Nulla osta dei vigili del fuoco.....</i>	<i>32</i>
<i>Art.5.21.- Requisiti termici degli edifici.....</i>	<i>32</i>
<i>Art.5.22.- Requisiti illuminotecnici.....</i>	<i>33</i>
<i>Art.5.23.- Requisiti acustici.....</i>	<i>33</i>
<i>Art.5.24.- Requisiti relativi all'aria.....</i>	<i>33</i>
<i>Art.5.25.- Requisiti relativi alla dotazione ed alla sicurezza dei servizi e degli impianti tecnologici degli edifici.....</i>	<i>33</i>
<i>Art.5.26.- Norme per l'installazione degli impianti elettrici negli edifici di abitazione civile e rurale.....</i>	<i>34</i>
<i>Art.5.27.- Deflusso delle acque pluviali.....</i>	<i>35</i>
<i>Art.5.28.- Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimento autonomo di acque usate di insediamenti civili con numero di abitanti inferiore a 250.....</i>	<i>35</i>
<i>Art.5.29.- Zone servite dalla fognatura pubblica: obbligo di allacciamento.....</i>	<i>36</i>
<i>Art.5.30.- Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi.....</i>	<i>36</i>
<i>Art.5.31.- Altri scarichi industriali.....</i>	<i>37</i>
<i>Art.5.32.- Norme per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, nonché nei loro spazi esterni di pertinenza.....</i>	<i>37</i>
<i>Art.5.33.- Norme igieniche generali.....</i>	<i>38</i>
<i>Art.5.34.- Attività produttive moleste.....</i>	<i>38</i>
<i>Art.5.35.- Serbatoi interrati di carburanti e di oli combustibili.....</i>	<i>38</i>
<i>Art.5.36.- Scarichi di vapori e di gas - Norme antismog.....</i>	<i>38</i>
<i>Art.5.37.- Impianti tecnologici sul territorio comunale.....</i>	<i>39</i>
<b>CAPO 6.- ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....</b>	<b>39</b>
<i>Art.6.1.- Richieste di assegnazione dei punti di linea e di livello nonché di allacciamenti a fognatura, acquedotto e rete gas metano.....</i>	<i>39</i>
<i>Art.6.2.- Occupazione temporanea del suolo pubblico e ripristino. Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico.....</i>	<i><del>39</del> 40</i>
<i>Art.6.3.- Deposito in cantiere della concessione edilizia, ovvero dell'autorizzazione edilizia o inizio attività e dei disegni.....</i>	<i>40</i>
<i>Art.6.4.- Comunicazione scritte all'Amministrazione Comunale per l'esecuzione dei lavori.....</i>	<i>40</i>

<i>Art.6.5.- Obbligo della tabella di cantiere. ....</i>	<i>41</i>
<i>Art.6.6.- Certificato di abitabilità o di agibilità. ....</i>	<i>41</i>
<i>Art.6.7.- Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e sanzioni per opere abusive. ....</i>	<i>41</i>
<i>Art.6.8.- Rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico o storico artistico. ....</i>	<i>41</i>
<i>Art.6.9.- Interruzione dei lavori.....</i>	<i>41</i>
<i>Art.6.10.- Esecuzione delle opere edilizie. ....</i>	<i>42</i>
<i>Art.6.11.- Formazione dei cantieri. ....</i>	<i>42</i>
<i>Art.6.12.- Disciplina generale dei cantieri. ....</i>	<i>42</i>
<i>Art.6.13.- Prevenzione degli infortuni. ....</i>	<i>42</i>
<i>Art.6.14.- Responsabilità dell'esecutore delle opere. ....</i>	<i><a href="#">4342</a></i>
<i>Art.6.15.- Ribalte e strutture provvisionali.....</i>	<i>43</i>
<i>Art.6.16.- Demolizioni, scavi e materiali di risulta. ....</i>	<i>43</i>
<i>Art.6.17.- Pulizia delle strade.....</i>	<i>44</i>
<i>Art.6.18.- Lavori nel pubblico sottosuolo.....</i>	<i>44</i>
<b>CAPO 7.- NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>44</b>
<i>Art.7.1.- Adeguamento degli edifici non regolamentari. ....</i>	<i>44</i>
<i>Art.7.2.- Pubblicazione ed entrata in vigore del Regolamento Edilizio. Abrogazione di norme precedenti. ....</i>	<i>44</i>
 ALLEGATO N.1 - Scheda urbanistica; Dichiarazioni; Schede sulle superfici e rapporti aeroilluminanti, altezze, volumi; Documentazione fotografica.	

## **CAPO 1. - NORME GENERALI.**

### ***Art.1.1. - Contenuto e oggetto del Regolamento Edilizio; osservanza delle sue norme e delle leggi e regolamenti; natura giuridica del R.E.***

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo. Esso disciplina le procedure per il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi, formula le norme per la progettazione e le prescrizioni per i requisiti tecnici degli edifici e degli impianti e le norme per l'esecuzione delle opere, regola le destinazioni d'uso ed i controlli sulla esecuzione delle opere.
2. Il Sindaco, che è l'organo competente principale, salvo diversa competenza stabilita dallo Statuto Comunale, per il rilascio di provvedimenti autorizzativi e concessori in materia edilizio-urbanistica sul territorio comunale, esercita la vigilanza sulla attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare il rispetto delle norme di legge, di regolamento e degli strumenti urbanistici; laddove accerti lo svolgersi di opere abusive assume i provvedimenti indicati al titolo VII della L.R.52/91 (artt. 97 e segg.).
3. Nei casi di inosservanza delle norme del presente Regolamento e dello strumento urbanistico generale comunale vengono applicate le sanzioni amministrative e/o penali di cui alla Legge n. 47/85 e al titolo VII della L.R.52/91. Per i casi di inosservanza alle norme igieniche si applicano le sanzioni previste dal T.U. Leggi Sanitarie approvato con R.D. n. 1265/1934.
4. Il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della L. n. 47/85 e successive integrazioni e modifiche, nonché, della L.R.52/91, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della concessione a edificare, della autorizzazione o della denuncia ed alle modalità stabilite dalle medesime.
5. Le norme contenute nel presente Regolamento hanno valore di norme giuridiche a tutti gli effetti di legge, ove non siano in contrasto con le norme generali in vigore nello Stato e nella Regione.
6. Per quanto non previsto dal presente Regolamento, si richiamano le leggi statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia, le norme di attuazione dello strumento urbanistico generale comunale, nonché le norme di altri regolamenti comunali.

### ***Art.1.2. - Istituzione e compiti della Commissione Edilizia.***

1. E' istituita la Commissione Edilizia Comunale quale organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale nella materia edilizia ed urbanistica.
2. La Commissione Edilizia esamina i progetti edilizi, e loro varianti, soggetti a concessione ad edificare, anche da emanarsi, ove previsto, in sanatoria, ed esprime pareri tecnici obbligatori di cui al successivo comma. L'Ufficio Tecnico Comunale redige un'istruttoria scritta sui progetti in merito alla loro conformità al presente Regolamento, allo strumento urbanistico generale comunale e alle sue norme tecniche d'attuazione, alle leggi e regolamenti, nonché alle norme tecniche che assicurano la stabilità, l'igiene e il decoro degli edifici e il rispetto delle esigenze della convivenza sociale di cui al successivo art.1.5. La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere obbligatorio anche nei casi di annullamento d'ufficio di provvedimenti Sindacali in materia edilizia nonché nei casi previsti dalle leggi in merito all'obbligo di isolamento termico nei casi di ristrutturazione di edifici . La Commissione Edilizia esprime pareri di merito sulla compatibilità ambientale e paesaggistica dei progetti, nei casi di cui all'art. 131 della L.R. 52/91 e successive modificazioni ed integrazioni che siano di competenza della Commissione Edilizia integrata prevista all'art. 133 della stessa L.R. 52/91.
3. La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri alla Amministrazione Comunale:
  - a) pareri tecnici in genere, riguardanti la materia urbanistica ed edilizia, quando vengono comunque

- richiesti dall'Amministrazione Comunale;
- b) pareri nel procedimento di formazione dello strumento urbanistico generale, del Regolamento Edilizio, e loro varianti;
  - c) pareri nel procedimento di approvazione di strumenti urbanistici attuativi in genere, d'iniziativa privata o pubblica;
  - d) pareri tecnici per coadiuvare il Consiglio Comunale nella interpretazione di norme urbanistiche dello strumento urbanistico comunale, nei casi in cui il Consiglio Comunale stesso li richieda;
  - e) parere finale in seguito a precedente proprio parere favorevole ma accompagnato da condizioni tecnico-giuridiche sul progetto (esclusivamente derivanti dal rispetto di leggi e regolamenti) obbligatorie per gli interessati nel caso in cui le condizioni abbiano comportato una rielaborazione del progetto;
  - f) pareri di merito architettonico estetico e urbanistico dei progetti subordinatamente e nei limiti previsti al successivo 5° comma del presente articolo.
4. Il Sindaco e/o il responsabile del procedimento può in ogni caso, ove lo ritenga opportuno, richiedere il parere della Commissione Edilizia anche sui progetti di opere soggette ad autorizzazione edilizia e a denuncia.
5. La Commissione Edilizia può esprimere pareri sulla qualità architettonica ed estetica dei progetti presentati, in relazione al loro armonico inserimento nel contesto urbano edificato indipendentemente dal linguaggio architettonico proposto, esclusivamente nel caso in cui l'Amministrazione Comunale abbia deciso di dotarsi facoltativamente di criteri metodologici scritti relativi a tale tipo di esame dei progetti. I criteri metodologici avranno contenuti di valutazione oggettiva dei progetti, basati sulla comparazione dei progetti stessi con il contesto edificato e ambientale o storico esistente. In mancanza di detti criteri metodologici scritti, la Commissione Edilizia non si esprime sugli aspetti estetici ed architettonici dei progetti, ma esclusivamente in relazione all'oggettivo decoro urbano dei progetti stessi.

### **Art.1.3.- Composizione della Commissione Edilizia.**

1. La Commissione Edilizia si compone:
  - a) Comandante dei Vigili del Fuoco o suo rappresentante delegato (art. 12 Legge n. 469/1961).
  - b) Direttore Provinciale dei Servizi Tecnici della Regione, territorialmente competente, o suo rappresentante delegato, nei casi di convocazione della Commissione Edilizia Integrata, ai sensi della L.R. n. 75/82 art. 34 e successive integrazioni e modificazioni.
  - c) Sindaco, con funzioni di Presidente della Commissione, o suo rappresentante delegato.
  - d) n. 4 componenti elettivi, scelti fra persone che abbiano competenza tecnica, giuridica ed amministrativa in materia edilizia ed urbanistica. Di essi, almeno uno dovrà essere un tecnico laureato ed uno diplomato, abilitati all'esercizio della libera professione.
  - e) n. 1 membro elettivo esperto in materia di tutela ambientale e paesaggistica, per l'espletamento dei compiti di cui alla L.R. 52/91 art.133 e successive modifiche ed integrazioni, scelto con i criteri stabiliti dallo stesso art. 133.
2. Partecipa alle riunioni della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo temporaneo sostituto, in qualità di responsabile dell'istruttoria comunale sulle pratiche edilizie.
3. Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita le funzioni di Segretario della Commissione. In caso di sua assenza le funzioni di Segretario, su designazione del Presidente della C.E., sono esercitate da uno fra i membri elettivi, ovvero da un altro dipendente comunale intervenuto in sostituzione del Capo Ufficio Tecnico .
4. I membri elettivi sono designati dall'Organo a ciò preposto come stabilito dallo Statuto Comunale, e durano in carica per il tempo di durata in carica della Giunta Comunale. Fra i componenti elettivi, il tecnico laureato e quello diplomato sono di norma scelti fra una terna di nominativi richiesti dal Sindaco e conseguentemente segnalata rispettivamente dagli Organi e Collegi professionali competenti. Il tecnico laureato è scelto fra gli Architetti o fra gli Ingegneri civili, quello diplomato fra i Geometri o i Periti Edili.
5. I componenti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive e per sei sedute nel corso di un anno solare, decadono dall'incarico senza necessità di specifica dichiarazione dell'Organo che li ha nominati.
6. Il componente elettivo che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del

componente da esso sostituito.

7. Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione dei membri, nonché per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni eventuale problema inerente il funzionamento della C.E. vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con R.D. 3.3.1934, n. 383, e del T.U. n. 148/1915 regolanti casi analoghi.
8. Non può essere eletto a far parte della stessa Commissione Edilizia chi sia parente o affine di 1° grado, adottante o adottato di altro membro della Commissione.
9. Ai componenti elettivi provenienti da località fuori del territorio comunale vengono rimborsate le spese di viaggio con un'indennità chilometrica pari a quella stabilita dal Comune per i propri Amministratori.
10. I componenti elettivi della Commissione hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio Comunale.
11. La C.E., anche se sono decorsi i termini di durata in carica dei membri elettivi, continua i suoi lavori fino all'insediamento di una nuova C.E..

### **Art.1.4.- Funzionamento della Commissione Edilizia.**

1. La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria una volta al mese, ed in seduta straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo ritenga necessario.
2. La Commissione è convocata dal Presidente, mediante invito scritto o telefonico, con almeno cinque giorni di preavviso, ed in casi di urgenza almeno 24 ore prima della seduta.
3. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei componenti.
4. I processi verbali delle adunanze sono scritti sugli appositi stampati e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari sempreché ne facciano specifica richiesta. I processi verbali vengono firmati dal Presidente, e dai membri della Commissione Edilizia presenti. Il parere negativo su un progetto presentato, espresso dalla Commissione Edilizia, deve essere dettagliatamente motivato sempre per iscritto.
5. Il Segretario della C.E. successivamente apporrà sulle copie del relativo progetto esaminato un timbro con la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale in data..... Il Presidente.....,il Segretario...." completando con la data e la firma.
6. La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.
7. Il Presidente ha facoltà di far intervenire alle sedute della Commissione, per l'esame di problemi di particolare importanza ed interesse, uno o più esperti ai quali è riservato il solo compito di relatori senza diritto di voto, oppure può richiederne la consulenza scritta.
8. I membri della Commissione Edilizia che siano direttamente o indirettamente interessati ai progetti da esaminare o che debbano sottoporre ad esame progetti edilizi di propri affini o congiunti, ai sensi della vigente legislazione, debbono abbandonare la sede della riunione, astenersi dal prendere parte alla discussione e conseguente votazione. Anche qualora l'interessato sia il Sindaco (Presidente), egli deve astenersi dal partecipare alla seduta della Commissione Edilizia. In caso di assenza o di impossibilità le funzioni di Presidente della Commissione (o del suo delegato) sono attribuite al più anziano d'età fra i componenti della medesima. Dell'osservanza di tali prescrizioni deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.
9. Le deliberazioni assunte con la partecipazione di membri per i quali ricorrano i presupposti per l'astensione dalla discussione e dal voto, debbono essere annullate dal Presidente. Ove sussistano elementi di reato il Presidente deve darne comunicazione agli organi competenti affinché vengano accertate eventuali responsabilità penali dei membri.



10. La Commissione edilizia esprime, sui progetti edilizi ed urbanistici esaminati, pareri di merito riferiti alla qualità ed alla idoneità delle scelte progettuali proposte e delle soluzioni estetiche prospettate, esclusivamente nei casi previsti dall'art.1.2 precedente. In tali casi alla Commissione Edilizia compete in particolare l'esame dei progetti relativo ai loro aspetti estetici ed architettonici, sempre ed esclusivamente però in rapporto ad oggettivi criteri tecnici di relazione con gli elementi estetico architettonici dell'ambito territoriale circostante, ovvero in relazione ai requisiti ed alle prescrizioni architettoniche, tipologiche, estetiche e formali esplicitamente stabilite per quel contesto da specifiche norme.
11. I criteri metodologici per l'esame di progetti di cui all'art. 1.2 precedente, per l'esame dei progetti da parte della Commissione Edilizia sono adottati dal Consiglio Comunale nella forma di variante al Regolamento Edilizio.

### **Art.1.5.- Compiti dell'Ufficio Tecnico Comunale e parere dell'Ufficio Sanitario nelle istruttorie edilizie.**

1. Il responsabile del procedimento autorizzativo edilizio dell'Ufficio Tecnico Comunale redige, per ogni istanza edilizia e urbanistica pervenuta e regolarmente protocollata, un'istruttoria scritta relativa all'esame di legittimità delle istanze stesse, esame cioè relativo alla conformità o meno dei progetti presentati rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie generali e comunali vigenti. L'istruttoria pertanto deve riguardare esclusivamente la legittimità dell'istanza edilizia e non il suo merito (art.82 L.R.52/91 e successive modificazioni e integrazioni).
2. I progetti che l'Ufficio Tecnico Comunale riconosce in palese contrasto con lo strumento urbanistico generale, con il presente Regolamento Edilizio o con la vigente legislazione edilizia ed urbanistica sono di norma restituiti d'ufficio all'interessato con comunicazione scritta a firma del responsabile del procedimento, senza necessità di sottoporli all'esame della Commissione Edilizia. La comunicazione deve indicare espressamente le violazioni e le illegittimità riscontrate nel progetto.
3. E' inoltre di norma compito dell'Ufficio Tecnico Comunale la tenuta costante ed il continuo aggiornamento di una mappa catastale, sulla quale debbono essere indicate le aree costituite in pertinenza urbanistica, di edifici o manufatti concessi o autorizzati, ed inoltre devono essere riportati gli estremi dell'autorizzazione e della concessione su apposito registro, anche informatico. Tale mappa è posta a libera consultazione del pubblico.
4. Il parere dell'Azienda per i Servizi Sanitari prescritto sui progetti edilizi dall'art. 82 L.R.52/91 e successive modificazioni e integrazioni viene formalmente espresso per iscritto con apposito autonomo atto. Detto parere ha natura obbligatoria e deve venire preventivamente rilasciato su tutti i progetti soggetti all'esame della Commissione Edilizia.

## **CAPO 2 - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.**

### **Art.2.1.- Definizioni principali.**

1. Per Superficie utile abitabile (Su) si intende la superficie di pavimento dei vani dell'alloggio (compresi i vani accessori quali corridoi, disimpegno, bagni gabinetti e simili) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne (non comuni), di logge e di balconi.
2. Per Superfici non residenziali (Snr) destinate a servizi ed annessi si intendono le superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, destinate a: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive; androni d'ingresso e porticati liberi; logge e balconi. Le superfici riguardanti edifici a destinazione diversa da quella residenziale (commercio, industria e artigianato ecc....) si computano in maniera analoga a quanto sopra stabilito per la superficie utile abitabile, fermo restando quanto stabilito in materia di superfici imponibili previste da specifiche norme.
3. Per pertinenze (o annessi o edifici accessori o di servizio) degli edifici si intendono le costruzioni, anche indipendenti e/o non aderenti all'edificio principale ma allo stretto servizio del medesimo (autorimesse, cantine, lavanderie, depositi ecc...).

4. Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi od anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente, o in parti separate, ma funzionalmente connesse con detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia. L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente attraverso un giardino, un cortile, ecc...) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc...).
5. Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc...) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.
6. Per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, i sottotetti abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette e corrispondano dimensionalmente ai parametri ed ai requisiti per ottenere la licenza di abitabilità.
7. Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevino, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome, nonché uno o più alloggi.
8. Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte (cioè più del 50% della cubatura) ad uso di abitazione.
9. Per unità immobiliare urbana si intende ogni fabbricato, o porzione di fabbricato che rappresenti un cespite indipendente, e consista in uno spazio definito e idoneo a consentire lo svolgimento di funzioni compatibili fra loro e sia suscettibile di autonomo godimento.
10. Per loggia si intende una superficie dotata di copertura, aperta su uno o più lati, eventualmente pilastrata, posta a livello del piano stradale o lievemente rialzata con funzioni destinate prevalentemente al soggiorno e incontro di persone.
11. Per portico si intende una superficie dotata di copertura, sostenuta da pilastri o da colonne, anche se parzialmente, aperta su uno o più lati che, per conformazione tipologica e funzionale, presupponga il passaggio o la sosta di persone e contestualmente offra protezione alla parete dell'edificio su cui esso si apre.
12. Per terrazza si intende una superficie praticabile a cielo aperto al livello del terreno circostante o ricavata su parte e/o parti di un edificio dotata di parapetto e destinata prevalentemente al soggiorno di persone.
13. Per poggiolo si intende una superficie praticabile con perimetro avente almeno un lato aperto, di dimensioni molto contenute e comunque ricomprese entro il perimetro dell'edificio, non adatta pertanto al soggiorno di persone ma con semplici funzioni di affaccio e dotata di parapetto.
14. Per balcone si intende una superficie costituita da struttura sporgente rispetto ai muri perimetrali dell'edificio costituente uno spazio accessibile esterno dotata anche se parzialmente di parapetto.
15. Per bussola si intende uno spazio chiuso, comunque esterno alle pareti perimetrali dell'edificio, anche se rientrante rispetto all'edificio medesimo, specificatamente atto alla protezione dell'ingresso dagli agenti atmosferici.
16. Per verande si intendono terrazze, poggioli e balconi qualora siano chiusi da superfici vetrate.
17. Per cortile si intende l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml. 2.50, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile.
18. Per lastrico solare si intende la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla quota più bassa di calpestio del lastricato.

19. Per chiostrina si intende l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili.
20. Per locali seminterrati si intendono quei locali che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.
21. Per scantinati si intendono i locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna.
22. Per locali a piano terra si intendono quei locali il cui pavimento è posto a livello di piano di campagna ovvero ad un livello ad esso inferiore per meno della metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

## **Art.2.2.- Definizioni di inizio e di ultimazione dei lavori e documentazione relativa.**

1. I lavori si intendono iniziati secondo la definizione di cui ad art.85 L.R.52/91 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. I lavori si intendono ultimati quando l'immobile risulta completato nelle sue parti esterne ed interne per ottenere il certificato di abitabilità, ivi comprese coperture, serramenti, muri perimetrali, zoccolature e marciapiedi, fermo restando che il termine di ultimazione dei lavori è quello entro il quale deve essere chiesto il certificato di abitabilità o agibilità (art.85 della L.R.52/91).
3. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative ai piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione urbanistica di cui all'art.49 della L.R.52/91.
4. La documentazione integrativa di quella tecnica prevista al successivo Capo 3, da presentare all'inizio dei lavori è la seguente:
  - Documentazione tecnica, in duplice copia, redatta ai sensi e per gli effetti di cui alla Legge n.10 del 9.1.1991 relativa alla progettazione ed installazione degli isolamenti termici e degli impianti di riscaldamento o dichiarazione a firma del direttore dei lavori e del/i proprietario/i che non verranno eseguite opere ed impianti soggette ai disposti di cui alla Legge 10/91.
  - Deposito del progetto dell'impianto elettrico a norma della L.R. 57/88.
  - Deposito del progetto degli impianti a norma della L. 46/90 e del D.P.R. 447/91.
  - Dichiarazione a firma del progettista e del committente che non verranno installati impianti soggetti alle norme di cui alla L.R. 57/88 o alla L. 46/90 ed al D.P.R. 447/91.

Ai sensi della L.R. 57/88 i progetti di costruzione, modifica ed ampliamento degli impianti elettrici ed elettronici nei fabbricati da adibire a civile abitazione o ad abitazione rurale devono essere depositati presso il Comune all'atto della domanda di autorizzazione edilizia e denuncia di inizio attività o, nel caso di interventi soggetti a concessione edilizia, all'inizio dei lavori.

Pertanto per quanto riguarda i soli progetti degli impianti elettrici negli edifici di abitazione civile e rurale devono essere depositati: ai sensi della sola L.R. 57/88, quando gli impianti non abbiano le caratteristiche di cui alla lettera a), primo comma, art. 1 del D.P.R. 447/91; ai sensi della L.R. 57/88 e della L. 46/90 e con le modalità di quest'ultima quando gli impianti rientrano tra quelli indicati alla lettera a), primo comma, art. 1 D.P.R. 447/91.
5. La documentazione da presentare per il rilascio della abitabilità agibilità è la seguente:
  - Domanda in carta legale;
  - Asseverazione, per le sole abitazioni, del direttore dei lavori, sotto la propria responsabilità dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti. Per i fabbricati industriali, artigianali, commerciali agricoli e produttivi in genere i pareri sanitari rimangono in capo al Dipartimento di prevenzione dell'A.S.S. territorialmente competente.
  - Certificato di collaudo statico dell'opera, munito del visto della Direzione Provinciale dei Servizi Tecnici;
  - Dichiarazione della potenzialità dell'impianto di riscaldamento e del tipo di combustibile usato (per impianti di potenzialità inferiore a 30.000 Kcal/h);
  - Dichiarazione di fine lavori;
  - Dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti dell'isolamento termico per i progetti di isolamento redatti ai sensi della L. 10/91;
  - Copia dell'avvenuto accatastamento dell'opera quando prescritta dalla Legge;

- Domanda di autorizzazione scarico fognatura;
- Scheda denuncia superfici per tassa smaltimento rifiuti;
- Certificato di potabilità acqua nel caso di approvvigionamento autonomo o dichiarazione di allacciamento all'acquedotto;
- Certificati di conformità degli impianti elettrico, riscaldamento ed adduzione gas ai sensi della L. 46/90.
- Dichiarazione redatta da un tecnico abilitato o dal Direttore dei Lavori di conformità delle opere alla L. 13/89 e relativo D.P.R. 236/89 di attuazione, a riguardo del superamento delle barriere architettoniche.

### **Art.2.3.- Barriere architettoniche.**

1. Per barriere architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi (D.M. 14.6.1989 n. 236).

### **Art.2.4.- Opere di urbanizzazione primaria.**

1. Sono opere di urbanizzazione primaria quelle definite dalla Legge Regionale 52/91 art. 91.

2. E' ritenuta altresì opera d'urbanizzazione primaria la realizzazione della cabina di distribuzione di energia elettrica ove necessaria e richiesta dall'Ente competente (ENEL).

### **Art.2.5.- Opere di urbanizzazione secondaria.**

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria quelle definite dalla Legge Regionale 52/91 art. 91.

### **Art.2.6.- Definizioni dei tipi di intervento edilizio. (1)**

#### INTERVENTI AVENTI RILEVANZA EDILIZIA:

1. Interventi di manutenzione ordinaria:

Sono quelli previsti al primo comma, art. 68 della L.R. 52/91.

2. Interventi di manutenzione straordinaria:

Sono interventi di manutenzione straordinaria, quelli previsti al 2° e 3° comma dell'art. 68 della L.R. 52/91.

3. Interventi di restauro e risanamento conservativo:

Sono gli interventi previsti all'art.69 della L.R. 52/91.

4. Interventi di conservazione tipologica.

Sono gli interventi previsti all'art.70 della L.R. 52/91.

5. Interventi di risanamento conservativo.

Sono gli interventi previsti all'art. 71 della L.R. 52/91.

6. Nuovi interventi non aventi rilevanza urbanistica.

Sono gli interventi previsti all'art.72 della L.R. 52/91.

#### INTERVENTI AVENTI RILEVANZA URBANISTICA:

7. Interventi di ristrutturazione edilizia.

Sono gli interventi previsti all'art.65 della L.R. 52/91.

8. Interventi di nuova realizzazione.

Sono gli interventi previsti all'art.62 della L.R. 52/91.

9. Interventi di ristrutturazione urbanistica.  
Sono gli interventi previsti all'art.64 della L.R. 52/91.
10. Interventi di ampliamento.  
Sono gli interventi previsti all'art.63 della L.R. 52/91.
11. Interventi di rilevanza urbanistico ambientale.  
Sono gli interventi previsti all'art.66 della L.R. 52/91.

(1) I riferimenti alla L.R. 52/91 si intendono quelli di cui alla stessa legge come modificati e integrati dalle leggi successive.

## **CAPO 3 - NORME PROCEDURALI.**

### ***Art.3.1.- Obbligatorietà di autorizzazioni e concessioni urbanistiche ed edilizie.***

1. Ogni attività comportante trasformazione e/o modifica di destinazione d'uso urbanistica e/o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle relative opere, è subordinata a concessione o autorizzazione edilizia o denuncia ai sensi della L.R. 52/91. L'onerosità della concessione è disciplinata dalle vigenti norme in materia (L.R. 52/91).

### ***Art.3.2.- Opere soggette a concessione edilizia.***

1. Sono soggetti a concessione edilizia gli interventi aventi rilevanza urbanistica di cui al Capo I Titolo VI della L.R. 52/91 e successive integrazioni e modifiche.

### ***Art.3.3.- Attività estrattive.***

1. Le attività estrattive sono regolate dalla L.R. n.35 del 18.8.1986 e dai capi I e III della L.R. n.42 del 16.8.1974 e successive modifiche ed integrazioni: tali attività non sono soggette a provvedimenti autorizzativi/concessori di cui alla L.R. 52/91 ma a speciali separate autorizzazioni regionali.

### ***Art.3.4.- Opere soggette ad autorizzazione edilizia.***

1. Sono soggetti ad autorizzazione edilizia gli interventi aventi rilevanza edilizia di cui al Capo II Titolo VI della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni non soggetti a denuncia di inizio attività per gli artt. 78 e 80 della L.R. 52/91, né ad alcun tipo di provvedimento per l'art. 68 della stessa legge.
2. E' altresì soggetto al rilascio dell'autorizzazione edilizia da parte del Sindaco il mutamento di destinazione d'uso in diversa categoria, secondo l'elencazione contenuta all'art. 73, nelle aree nelle quali il PRGC ne prescrive l'obbligatorietà.

### ***Art.3.5.- Opere soggette a denuncia di inizio attività.***

1. Sono opere soggette a denuncia quelle previste dalla L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

### ***Art.3.6.- Opere non soggette ad alcun tipo di controllo.***

1. Non sono soggette a denuncia né ad autorizzazione né ad alcun tipo di controllo tecnico edilizio le opere di manutenzione ordinaria previste al primo comma art. 68 L.R. 52/91 ed art. 72, comma 1, lettere m),

n) e g) qualora gli interventi non ricadano in zona omogenea A.

### **Art.3.7.- Opere soggette ad autorizzazione edilizia in precario.**

1. Per tali opere si fa riferimento all'art. 81 della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art.3.8.- Opere pubbliche di competenza dell'Amministrazione Comunale.**

1. Gli interventi pubblici di competenza dell'Amministrazione Comunale non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione né denuncia. Tali interventi costituiscono oggetto di apposito progetto da approvarsi ai sensi dell'art. 78/bis della L.R. 52/91 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Il progetto va in ogni caso sempre sottoposto, preventivamente alla approvazione, al parere della Commissione Edilizia e deve in ogni caso conseguire, ove richiesti, i pareri di competenza degli Enti preposti.

### **Art.3.9.- Opere urgenti ed indifferibili.**

1. Le opere di assoluta urgenza ed indifferibilità possono essere eseguite anche senza concessione o autorizzazione, se disposte con ordinanza del Sindaco, o ordinate dalla Autorità Giudiziaria, oppure eseguite da privati nei casi di intervento che si renda necessario ed urgente. Un intervento è necessario ed urgente:
  - per tutelare la pubblica incolumità;
  - per evitare danni agli edifici o immobili vicini;
  - per evitare ulteriori maggiori e irreparabili danni all'immobile stesso.
2. In tali casi l'intervento può essere effettuato senza concessione o autorizzazione. Il proprietario è in ogni caso tenuto a farne denuncia al Comune nel termine di 3 giorni lavorativi descrivendo la situazione che si è venuta a creare e le opere che ha ritenuto strettamente indispensabili per scongiurare lo stato di pericolo imminente o di danno emergente. Nel termine dei successivi 7 giorni l'Ufficio Tecnico effettuerà una relazione. Le opere eccedenti quelle strettamente richieste dall'emergenza possono effettuarsi solo seguendo le normali procedure.

### **Art.3.10.- Compatibilità urbanistica degli interventi da eseguirsi dalle Amministrazioni statali e da Enti istituzionalmente competenti nonché dalle Amministrazioni provinciale e regionale.**

1. Per gli interventi da eseguirsi direttamente da parte della Amministrazione statale, nonché da parte di quella Regionale e Provinciale, ovvero indirettamente da parte di loro concessionari, la forma autorizzativa per effettuare le opere è l'accertamento di compatibilità urbanistica, che sostituisce ad ogni effetto la concessione o l'autorizzazione edilizia, da rilasciarsi ai sensi e nelle forme di cui all'art. 89 della L.R. 52/91.

### **Art.3.11.- Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia, requisiti dei richiedenti (proprietari o aventi titolo alla concessione) e documentazione relativa.**

1. La domanda di concessione di costruzione o autorizzazione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.
2. Oltre i proprietari, hanno titolo per richiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia:
  - a) il titolare del diritto di superficie (superficiario al di sopra o al di sotto del suolo art. 952 e 955 del C.C.);
  - b) l'enfiteuta: solo nell'ambito e nei limiti del contenuto del contratto di enfiteusi rimanendo pertanto al proprietario il diritto di chiedere la concessione per tutto ciò che rimane al di fuori del contratto di enfiteusi;
  - c) l'usufruttuario e i titolari di diritto d'uso e di abitazione, solo per la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo;
  - d) il locatario (o affittuario), solo per la manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del C.C.;
  - e) i titolari di diritto reale di servitù prediali coattive o volontarie come elettrodotti, funicolari, scarichi,

- acquedotti ecc..., solo per lavori di manutenzione straordinaria o di trasformazione inerenti il loro titolo.
- f) l'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte (Legge n. 11/71 e n. 203/82);
- g) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè, di deroga, procura o mandato da parte del proprietario;
- h) il titolare di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi;
- i) i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni previste da leggi, quali il tutore e il curatore;
- l) il concessionario di beni demaniali;
- m) il conduttore di fondi urbani (art.1557 comma 2 del Codice Civile);
- n) il comproprietario nei limiti di cui agli artt.1102, comma 1-2° periodo, e art.1108 del Codice Civile.
3. Il richiedente dovrà indicare nei progetti e nella domanda la destinazione d'uso ed impegnarsi a non modificarla, senza preventiva nuova concessione.
4. La domanda riguarderà anche la richiesta dei benefici per esecuzione o riduzione del contributo concessorio.
5. Alla domanda, per le nuove costruzioni di edifici, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni edilizie, ricostruzioni, restauro e risanamento, conservazione tipologica e per la costruzione di serre fisse, deve essere richiesta la seguente documentazione:
- 1) relazione tecnica illustrativa del progetto;
  - 2) scheda urbanistica (ALLEGATO 1);
  - 3) dichiarazione di proprietà:
    - a) estratto di mappa aggiornato e convalidato dal professionista o dal catasto;
    - b) dichiarazione in bollo sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.4 della L. 04.01.1968 n.15 attestante, ai sensi e per gli effetti della L.R.52/91 e successive modificazioni, la proprietà dell'immobile o il diritto ad eseguire le trasformazioni richieste, completa dei dati catastali aggiornati alla data della dichiarazione, redatta da ogni richiedente la concessione o autorizzazione edilizia, sono ammesse le procedure previste dalla L.127/97;
    - c) nel caso di società: dichiarazione in bollo, sostitutiva dell'atto notorio attestante l'avvenuta costituzione della Società e la nomina del suo legale rappresentante, sono ammesse le procedure previste dalla Legge 127/91;
    - d) se in zona agricola: certificato catastale dei terreni vincolati con dichiarazione di vincolo e dichiarazione che gli stessi sono nella disponibilità del richiedente o dell'azienda agricola dello stesso e che sono da questi coltivati, nel caso in cui il certificato catastale non sia aggiornato dovrà essere presentata un'apposita dichiarazione a firma di un professionista abilitato;
  - 4) planimetria dello stato di fatto della zona interessata, in scala di norma non inferiore a 1:500, indicante i limiti di proprietà, le proprietà confinanti e degli edifici con la loro destinazione d'uso, gli eventuali aggravii e servitù prediali esistenti a favore ed a peso. La planimetria dovrà contenere le quote planimetriche ed altimetriche del terreno, della strada o del suo marciapiede e dei fabbricati esistenti, compresi quelli limitrofi, l'indicazione degli alberi di alto fusto esistenti, nonché l'indicazione di un caposaldo fisso ed inamovibile di riferimento per le misure di progetto (quota assoluta di riferimento);
  - 5) planimetria generale di progetto, in scala di norma non inferiore a 1:500, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa saranno rappresentati: andamento altimetrico delle aree interessate, sistemazione delle aree esterne, recinzioni ed ingressi, nonché ogni elemento utile a descrivere i rapporti dell'opera con il suolo e l'indicazione dell'area di pertinenza urbanistica;
  - 6) piante di progetto (e nei casi di interventi su edifici esistenti o da demolire, piante del rilievo dello stato di fatto) di norma in scala 1:100, di tutti i piani e della copertura dell'opera. Nel caso di interventi su edifici esistenti vanno indicate nelle planimetrie dello stato di fatto e di progetto, con campitura di colore giallo le murature che si intendono demolire, di colore rosso le nuove murature. In ogni caso gli elaborati dovranno riportare:
    - destinazioni d'uso di ogni singolo locale;
    - quote planimetriche ed altimetriche;
    - dimensioni delle aperture;
    - ubicazioni e dimensioni delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
    - schema relativo alla raccolta e smaltimento delle acque nere e di quelle meteoriche secondo le indicazioni impartite dall'Azienda Sanitaria locale;
    - indicazioni dei principali materiali edilizi;
    - indicazioni, nel caso di soffitti non orizzontali, delle diverse altezze agli appoggi sulle murature perimetrali.
  - 7) sezioni principali quotate, di norma in scala 1:100, di progetto e, nel caso di interventi su edifici esistenti o da demolire, dello stato di fatto. Strutture verticali ed orizzontali, nel caso di interventi su

edifici esistenti, vanno indicate con le coloriture di cui al precedente punto 6);

8) prospetti delle opere, di norma in scala 1:100, con eventuali riferimenti agli edifici circostanti. Nel caso di edifici aderenti ad altri preesistenti, i prospetti dovranno essere estesi anche a questi. I prospetti dovranno riportare tutti i particolari e le indicazioni grafiche utili a descrivere nel modo più esauriente possibile l'opera progettata;

9) per nuove costruzioni o ristrutturazioni generali: elaborati grafici per adattabilità e dichiarazione di conformità alla L.13/1989;

10) potranno essere presentate o eventualmente richieste, al fine di una maggiore conoscenza del progetto, prospettive, fotomontaggi, modelli e particolari architettonici.

6. Per la realizzazione delle opere di seguito specificate, deve essere allegata oltre alla domanda, la dichiarazione di proprietà ed alla scheda urbanistica di cui all'ALLEGATO 1, la seguente documentazione:

1) Per strade e relativi manufatti:

a) estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;

b) una planimetria, di norma in scala 1:1000, dalla quale risultano orientamento, tracciato di progetto, numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti, strade e piazze con toponomastica, quote altimetriche o curve di livello, allineamento e quote dello strumento urbanistico ed ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione della ubicazione delle opere;

c) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala di norma non inferiore a 1:500, dalla quale risultino tracciato stradale, individuazione delle sezioni, quote altimetriche e asse della fognatura con i relativi diametri;

d) profilo longitudinale della strada in scala di norma non inferiore a 1:500 per le lunghezze ed a 1:200 per le altezze, dal quale risultino sezioni, distanze parziali e progressive, quote terreno e quote progetto, livellette, rettili, curve, fognatura stradale e relativi diametri;

e) sezioni trasversali della strada in scala di norma non inferiore a 1:100 dalle quali risultino area di occupazione, quote del terreno e quote di progetto, dimensioni della sede stradale, sezioni di scavo e di riporto, manufatti e sezione stradale tipo con indicate le caratteristiche dei materiali;

f) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;

g) relazione tecnica illustrativa del progetto.

2) Per impianti tecnologici fissi:

a) planimetria catastale con l'indicazione dell'ubicazione dell'impianto;

b) planimetria e profili in scala adeguata;

c) piante, prospetti e sezioni quotati in scala adeguata dei manufatti, qualora ritenuto necessario da parte del Comune;

d) relazione tecnica illustrativa del progetto;

e) progetto degli impianti tecnologici, con calcolo e dimostrazione del loro dimensionamento.

3) Per recinzioni:

a) planimetria dello stato di fatto della zona interessata, in scala di norma non inferiore a 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, le proprietà confinanti e gli edifici con la loro destinazione d'uso, gli eventuali aggravi e servitù prediali esistenti a favore ed a peso. La planimetria dovrà contenere le quote planimetriche ed altimetriche del terreno, della strada o del suo marciapiede, l'indicazione degli alberi di alto fusto esistenti, nonché l'indicazione di un caposaldo fisso ed inamovibile di riferimento per le misure di progetto (quota assoluta di riferimento);

b) piante di progetto di norma in scala 1:100, con le misure dei manufatti di accesso con superficie e misure di arretramento rispetto al marciapiede stradale o, in mancanza di questo dal ciglio stradale e dal limite di proprietà verso la strada;

c) sezioni principali quotate, di norma in scala 1:100, di progetto con altezza netta dei manufatti, spessore delle strutture e tipologia dei materiali;

d) prospetti delle opere, di norma in scala 1:100. Nel caso di recinzioni aderenti ad altre preesistenti, i prospetti dovranno essere estesi anche a queste. I prospetti dovranno riportare tutti i particolari e le indicazioni grafiche utili a descrivere nel modo più esauriente possibile l'opera progettata.

4) Per monumenti funerari, edicole, cappelle:

a) planimetria di norma in scala 1:500 con orientamento, l'indicazione dell'area cimiteriale oggetto dell'intervento con relative dimensioni, quote altimetriche del terreno esistente e sistemato, allineamenti e quote stabiliti dal piano cimiteriale comunale e schema del sistema di scarico delle acque meteoriche



per tombe a cappella;

- b) piante di progetto di norma in scala 1:100, riportanti le quote di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici, la destinazione dei vani (a loculo o ad ossario) con relative dimensioni e spessori delle murature;
- c) sezioni principali quotate di norma in scala 1:100 del progetto, con l'altezza netta dei manufatti, spessore delle strutture, indicazione di eventuali intercapedini e volumi tecnici e delle pendenze della copertura di progetto e di quella esistente;
- d) prospetti delle opere, di norma in scala 1:100. Nel caso di tombe aderenti ad altre preesistenti, i prospetti dovranno essere estesi anche a queste. I prospetti dovranno riportare tutti i particolari e le indicazioni grafiche utili a descrivere nel modo più esauriente possibile l'opera progettata.

5) Per opere di straordinaria manutenzione:

- a) piante, prospetti e sezioni di norma in scala 1:100, nel caso di sostituzione di solai di piano o copertura con cambiamento del tipo di sagoma e quota;
- b) piante e prospetti di norma in scala 1:100, nel caso di spostamento, apertura e soppressione di fori esterni, o per realizzazione di verande, bussole e simili o per la realizzazione di servizi igienici;
- c) piante, prospetti e sezioni di norma in scala 1:100, per tutti gli interventi finalizzati al perseguimento di obiettivi di risparmio energetico anche con limitate modifiche volumetriche;
- d) per gli interventi di nuovi impianti tecnologici o ampliamento di quelli esistenti, progetto a norma della L.46/90 e della L.57/88;
- e) schema del sistema di fognatura con l'indicazione della destinazione finale nel caso di nuovi servizi igienici o di rifacimento o costruzione di fognatura.

6) Per opere di demolizione:

- a) planimetria di norma in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione fotografica atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire, ed una breve relazione sulla necessità di procedere alla demolizione e sulla sistemazione dell'area risultante.

7) Per opere di scavi e reinterri, depositi di materiale, modificazioni del suolo pubblico e privato, regime delle acque superficiali e sotterranee e per trasformazioni dell'ambiente agrario:

- a) planimetria della zona interessata, in scala di norma non inferiore a 1:500, indicante i limiti di proprietà, le proprietà confinanti e gli edifici con la loro destinazione d'uso, gli eventuali aggravii e servitù prediali esistenti a favore ed a peso. La planimetria dovrà contenere le quote planimetriche ed altimetriche del terreno, prima e dopo la modifica, della strada o del suo marciapiede e dei fabbricati esistenti, compresi quelli limitrofi, l'indicazione degli alberi ad alto fusto esistenti, da porre a dimora o da abbattere, l'indicazione delle opere di costruzione sotterranee, nonché l'indicazione di un caposaldo fisso ed inamovibile di riferimento per le misure di progetto (quota assoluta di riferimento);
- b) sezioni del terreno in scala di norma non inferiore a 1:500, con profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto, di eventuali opere di sostegno o di mascheratura con relativi particolari per valutarne l'inserimento nel contesto ambientale e della pendenza delle scarpate;
- c) relazione tecnica sulle opere da realizzare e sui materiali da utilizzare o da depositare, specificante la destinazione finale, il sistema di raccolta ed allontanamento delle acque, la sistemazione finale, il recupero ambientale ed ogni altra informazione in merito.

8) Per installazione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, cartelli, affissi pubblicitari, segnali indicatori e collocazione di tende e relativi manufatti:

- a) planimetria della zona interessata, in scala di norma 1:20, indicante:
  - descrizione del luogo interessato dall'installazione;
  - prospetto e sezione con quote da terra (marciapiede stradale o dalla strada), sporgenze rispetto alla muratura alla cordona del marciapiede o al ciglio della strada;
  - indicazione delle forme pubblicitarie, delle tende, dei materiali e dei colori con relative diciture.

9) Per passi carrai o loro modifica:

- a) planimetria e profili in scala adeguata;
- b) piante prospetti e sezioni, in scala adeguata, dei manufatti e dello stato di fatto;
- c) relazione illustrativa.

10) Per opere in precario:

- a) planimetria e profili in scala adeguata;
- b) piante, prospetti e sezioni, in scala adeguata, dei manufatti e dello stato di fatto;
- c) relazione illustrativa delle opere in progetto indicante le esigenze non altrimenti soddisfacenti, la loro improrogabilità e la loro transitorietà.

11) Per opere ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ambientale:

- a) documentazione fotografica che deve descrivere adeguatamente lo stato dei luoghi prima dell'inizio dei lavori. Le fotografie dovranno illustrare sia l'insieme che i particolari. In una planimetria dovranno essere indicati e numerati i coni visuali dei punti di ripresa fotografica;
- b) relazione paesaggistico ambientale che dovrà specificare:
  - le motivazioni che hanno portato alle scelte progettuali, illustrando lo stato di fatto relativamente al luogo interessato dall'intervento e all'intorno, con riferimento alla morfologia ed alle specie arboree esistenti, con indicazione di quelle che si intendono abbattere, alla descrizione del tessuto urbano, di eventuali emergenze storiche o ambientali e la descrizione della tipologia e dei materiali di manufatti esistenti;
  - la compatibilità delle opere con il vincolo gravante sull'area e quali siano state le soluzioni progettuali adottate per salvaguardare il bene tutelato;
  - le modalità di esecuzione dei lavori ed eventuali opere accessorie (ad esempio piazzali e manufatti di cantiere, piste di accesso al sito, ecc.)
- c) planimetria, piante, sezioni e prospetti in scala adeguata.

7. Autorizzazioni, nulla osta, visti necessari per il rilascio della concessione / autorizzazione edilizia o da allegarsi alla denuncia di inizio attività, qualora dovuti;

- parere, nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove previsto dalle vigenti norme in materia;
- nulla osta, rilasciato dall'Ente competente, all'apertura o alla modifica di accessi e recinzioni per aree prospicienti strade pubbliche;
- nulla osta della Direzione Regionale o relativo Ispettorato nel caso di terreni sottoposti a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n.3267/1923;
- nulla osta, nei casi di edifici vincolati ai sensi della L.1089/1939, della competente Soprintendenza Archeologica e per i Beni Ambientali Architettonici Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia;
- autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Direzione Regionale della Pianificazione territoriale per opere ricadenti in aree vincolate ai sensi della Legge n.1497/1939 e della Leggen.431/1985, nei casi e nei limiti previsti dalla L.R. n.52/91 e successive modificazioni ed integrazioni;
- per impianti comportanti emissioni nell'atmosfera: domanda di autorizzazione presentata in Regione ai sensi del D.P.R. n.203/1988;
- per deroghe a vincolo spaziale in applicazione di norme speciali: Autorizzazione dell'Ente gestore ove previsto dalla legislazione di settore;
- per discariche di materie inerti: proposta di convenzione ai sensi della L.R. 30/87 e successive modificazioni ed integrazioni;
- per ricerca di acque sotterranee e terebrazione o scavo di pozzi: Autorizzazione della Regione ai sensi della L.R. 28/91 e relativi provvedimenti regionali in materia;
- per attività produttive: relazione e parere favorevole dell'Azienda Sanitaria;
- per interventi appartenenti a categorie, superanti soglie o localizzazioni in aree sensibili determinati con D.P.G.R.: studio di impatto ambientale ai sensi della L.R. 43/90;
- nei casi in cui è espressamente richiesto: documentazione sull'impatto acustico per attività produttive relativamente a nuovi insediamenti o ampliamenti di edifici che comportano un diverso impatto acustico. Per i casi diversi deve essere presentata dichiarazione che non si tratta di nuovo impianto (da non intendersi solo nuova costruzione, ma anche una variazione dell'attività esercitata in edifici produttivi esistenti) o che non comporta modifica all'impatto acustico nel caso di ampliamento;
- relazione geotecnica / geologica per le opere oggetto del D.M. Lavori Pubblici 11.03.1988;
- nulla osta idraulico o forestale: nei casi previsti per legge.

8. Potrà essere limitato il numero degli elaborati grafici ed il loro contenuto, quando la modesta entità dell'opera lo consenta.

9. Gli elaborati grafici dovranno essere presentati in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI. Tutti gli elaborati devono essere sottoscritti dagli aventi titolo e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo professionale. Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie due copie, per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale dovrà essere prodotto il numero aggiuntivo di copie richiesto dall'Amministrazione Comunale.

10. La domanda corredata dai documenti deve essere presentata all'Ufficio Protocollo del Comune che rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione della data del ricevimento. Nella

domanda potranno essere cumulate più richieste relative ad opere minori purchè siano contestuali ed inerenti l'opera principale.

11. Nei casi di scarichi industriali dovrà essere presentata la relazione di cui al comma 4 dell'art. 5.31.

### **Art.3.12.- Denuncia di inizio attività.**

1. Per le opere soggette a denuncia di inizio attività e di cui all'art.78 L.R. 52/91 nonché agli artt. 68, 72 e 80 della stessa legge, nei casi ivi previsti, almeno venti giorni prima dell'inizio lavori, il proprietario della unità immobiliare deve presentare una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, ai sensi del 4° comma dell'art. 80 della L.R. 52/91.
2. La mancata presentazione della denuncia delle opere di manutenzione straordinaria comporta l'applicazione delle sanzioni previste all'art.105 della L.R. 52/91.
3. La documentazione da presentare nei casi di denuncia di opere è la seguente:
  - Relazione asseverazione di cui all'art. 80 della L.R. 52/91;
  - Planimetria catastale con l'individuazione dell'immobile oggetto di intervento nonché ogni elaborato progettuale opportuno e utile a descrivere compiutamente le opere denunciate.

### **Art.3.13.- Concessione a edificare: contenuto dell'atto e norme generali.**

1. L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto ed indicare: il termine massimo per l'inizio dei lavori, e quello per la loro ultimazione, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, ed in modalità rateale secondo l'art.82 della L.R. n. 52/91, le modalità e le garanzie per il pagamento della quota del costo dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 82 della L.R. n. 52/91, ovvero l'indicazione del titolo o della motivazione, per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni, o riduzioni, in conformità alle vigenti norme e nei casi previsti.
2. Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata sull'area relativa mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò, in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata (art.88 della L.R. n. 52/91).
3. Il provvedimento concessorio dovrà determinare che il pagamento della quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria avvenga ratealmente con le modalità previste dalle vigenti disposizioni di Legge (L.R. 52/91).
4. Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nulla-osta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'Ufficiale Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione Edilizia. Quando quest'ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì le motivazioni che hanno indotto l'organo rilasciante a dissentire da esso e a rilasciare comunque la concessione. Le opere oggetto della concessione a edificare debbono essere in ogni caso conformi alle norme e prescrizioni dello strumento urbanistico generale e del Regolamento Edilizio Comunale.
5. La concessione è irrevocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.
6. 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 presenti vizi iniziali che ne inficino la validità.
7. Le determinazioni del Sindaco sulle richieste di concessione sono notificate al richiedente entro il termine stabilito dalla L.R. 52/91 dalla data di presentazione della domanda, quale risulta dal protocollo comunale, ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi eventualmente richiesti, salvo quanto previsto dall'ultimo capoverso del presente articolo.
8. Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente. La concessione di costruzione costituisce la pertinenza urbanistica sui fondi computati, ai sensi dell'art.88 della L.R. n. 52/91.

9. L'art. 84 della L.R. n. 52/91 stabilisce le modalità del silenzio assenso sulle domande di concessione o autorizzazione.

### ***Art.3.14.- Termini della concessione e dell'autorizzazione.***

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori sono indicati nella concessione e/o autorizzazione. I termini di validità di concessione e di autorizzazione sono stabiliti dalla vigente legislazione (art. 85 L.R. 52/91).
2. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. In merito alle definizioni di lavori iniziati ed ultimati si rimanda a quanto contenuto nell'art. 85, 5° e 6° comma L.R. 52/91.

### ***Art.3.15.- Volture di concessioni o autorizzazioni.***

1. La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione o dell'autorizzazione edilizia, non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti titolo per ottenere la concessione o l'autorizzazione.
2. La voltura della concessione o dell'autorizzazione va richiesta previa presentazione della documentazione comprovante il titolo per richiederla e viene formalizzata nei modi della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione o all'autorizzazione originaria.

### ***Art.3.16.- Varianti ordinarie e varianti essenziali ai progetti approvati.***

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato che non rientrino tra quelle non essenziali in corso d'opera e comunque diverse da quelle definite dall'art.77 comma 1 bis della L.R. 52/91, gli interessati debbono preventivamente presentare la relativa istanza corredata dai necessari elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
2. Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando le variazioni apportate al progetto originario siano da considerarsi essenziali ai sensi dell'art. 102 L.R. 52/91.

### ***Art.3.17.- Onerosità della concessione.***

1. La concessione a edificare comporta, secondo le vigenti disposizioni statali e regionali, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione, salve le riduzioni ed esenzioni stabilite dalla normativa vigente.

### ***Art.3.18.- Partecipazione agli oneri di urbanizzazione in aree oggetto di piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata.***

1. Alle concessioni da rilasciare su aree comprese entro piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata non va in nessun caso attribuito l'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria mentre va (parzialmente o integralmente) scomputato, da quello dovuto relativo alle opere di urbanizzazione secondaria, l'ammontare della quota parte o della totalità degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria a carico del piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata previste e/o corrisposte (parzialmente o integralmente) dai proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata a seguito della stipula della convenzione.

### ***Art.3.19.- Mancato o ritardato versamento del contributo di concessione.***

1. Nei casi di ritardato od omesso versamento del contributo afferente alla concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui alla L.R. 52/91.

### **Art.3.20.- Diniego di concessione.**

1. Il diniego di concessione edilizia è pronunciato dall'organo competente ai sensi dello statuto comunale, previo parere della Commissione Edilizia e del A.S.S., ed è notificato entro il termine dell'art. 82 della L.R. 52/91.

### **Art.3.21.- Pubblicità della concessione a edificare.**

1. La concessione edilizia è rilasciata dal Sindaco, o dal diverso organo competente ai sensi dello statuto comunale, previo parere della Commissione Edilizia.
2. Entro il termine di cui all'art. 82 della L.R. 52/91 dalla richiesta corredata dalla completa documentazione prevista nel Regolamento Edilizio, l'organo competente al rilascio della Concessione Edilizia notifica l'avviso contenente la data in cui la Concessione Edilizia può essere ritirata e la determinazione del contributo da versare, attinente all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.
3. Modalità di versamento anche rateale e condizioni relative per il pagamento degli oneri concessori sono fissati dall'art.82 della L.R. 52/91.
4. La concessione rilasciata viene pubblicata all'albo pretorio comunale ai sensi dell'art. 83 della L.R. 52/91.

### **Art.3.22.- Concessioni e autorizzazioni in sanatoria.**

1. Il responsabile di un abuso può ottenere una concessione o autorizzazione in sanatoria nei casi e con le modalità previste dall'art. 108 della L.R. 52/91 e art. 105 per quanto riguarda le denunce di inizio attività.

### **Art.3.23 - Tutela delle case di interesse storico o artistico ai sensi della Legge n. 1089/1939.**

1. I fabbricati, le ville, i parchi, i giardini, le cose che interessano la paleontologia, la preistoria e le primitive civiltà, nonché le cose immobili che abbiano riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, dell'archeologia e della cultura in genere, sono soggetti alle disposizioni della Legge 1.6.1939 n. 1089.
2. L'esecuzione di lavori tanto all'interno quanto all'esterno degli immobili sopra menzionati che modifichino la disposizione di parti di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure e spostamenti di vani, variazioni di cornici o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature o simili, è subordinata alla osservanza delle disposizioni della Legge 1.6.1939 n. 1089, avuto anche riguardo all'interesse riflesso nei rapporti dei prossimi edifici monumentali.
3. Le autorizzazioni per l'esecuzione di tali opere possono essere rilasciate se i progetti di lavoro sono stati sottoposti alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali, Archeologici, Architettonici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia, al fine di ottenerne la preventiva approvazione.
4. Chi dispone e chi esegue il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli, reperti archeologici o altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista, deve ottenerne la autorizzazione dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, anche se non sia intervenuta la notifica del loro interesse.

### **Art.3.24.- Edifici pericolanti sottoposti a tutela ai sensi della Legge n. 1089/1939 e n. 1497/1939.**

1. Nel caso in cui gli immobili sottoposti a tutela ai sensi delle Leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 minaccino rovina e destino preoccupazione per l'incolumità delle persone o delle cose, l'accertamento della sussistenza del pericolo verrà effettuato con il concorso della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia per gli immobili tutelati con Legge n. 1497/1939 (D.P.R. 15.1.1987 n. 469).

### **Art.3.25.- Protezione delle bellezze naturali e panoramiche ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497.**

1. Nelle località sottoposte a tutela ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497 e del D.P.R. n. 469/85 qualsiasi tipo di opera ed intervento è soggetta a preventiva autorizzazione paesaggistica entro i limiti di competenza regionale o comunale di cui all'art. 131 della L.R. 52/91.

## **CAPO 4.- PIANI REGOLATORI PARTICOLAREGGIATI COMUNALI DI INIZIATIVA PRIVATA.**

### **Art.4.1.- Ambiti dei piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata.**

1. Gli ambiti o comparti edificatori unitari, cui i singoli piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata debbono riferirsi, sono di norma quelli previsti dallo strumento urbanistico generale salvi gli altri casi previsti dalle norme vigenti in materia.
3. Il piano regolatore particolareggiato di iniziativa privata deve essere di norma esteso e riferito alla totalità della superficie dell'ambito o comparto edificatorio d'urbanizzazione, e comunque in conformità e secondo le previsioni di zonizzazione e normative dello strumento urbanistico generale vigente.

### **Art.4.2.- Documentazione della domanda di autorizzazione per i piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata.**

1. I progetti dei piani attuativi di iniziativa privata devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei fondi dell'ambito oggetto di piano e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti. La domanda, in carta legale, indirizzata al sindaco e sottoscritta da tutti gli interessati, sarà corredata dal progetto del piano attuativo.
2. Il progetto del piano attuativo è formato dai seguenti elaborati, da presentare nel numero di copie che verrà indicato dal Comune in relazione ai differenti iter di approvazione di cui alla L.R. 52/91:
  1. estratto dello strumento urbanistico generale comunale in scala 1:5000 (oppure 1:2000) per la zona interessata al piano;
  2. rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala adeguata (1:200 1:500) con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e orientamento, preesistenze ecc;
  3. planimetria catastale riportante estratto catastale e figura rilevata in scala opportuna, con indicazione degli elenchi delle proprietà;
  4. planimetria di progetto urbanistico con indicazione:
    - della suddivisione in lotti dell'ambito;
    - della rete di accessibilità e viabilità;
    - delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche (verde e parcheggi);
    - delle aree a per urbanizzazione a secondaria eventualmente previste nell'ambito del piano dallo strumento urbanistico generale;
    - indicazione delle singole superfici dei lotti, della viabilità e degli spazi pubblici;
    - indicazione degli indici di fabbricabilità fondiari assegnati a ciascun lotto, dei relativi volumi massimi edificabili, ed eventuali rapporti di copertura previsti;
    - indicazione di eventuali fasce o zone inedificabili;
    - indicazione, anche con planimetria a parte, delle quote planimetriche di progetto, delle curve stradali, dei capisaldi di riferimento per la futura tracciatura del piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata sul terreno;
    - indicazione delle sezioni stradali tipo (schemi);
  5. eventuale planimetria con piano quotato dei movimenti di terra da effettuare, nonché sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria del piano quotato dalle quali risultino;
  6. profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata e, se ritenuto necessario, ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
  7. profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
  8. plastico della zona se richiesto o necessario, eventuali fotografie e fotomontaggi;

9. tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
10. schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura, acquedotto, rete pubblica illuminazione, rete adduzione e distribuzione energia elettrica nonché eventuale cabina elettrica E.N.E.L. ove richiesta, rete gas, spazi a verde primario), con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
11. certificato catastale delle aree interessate del piano, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
12. relazione tecnico illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
- alla conformità delle previsioni e norme dello strumento urbanistico generale vigente;
  - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona e progettate;
  - ai motivi dell'eventuale esclusione di alcune opere di urbanizzazione primaria;
13. quaderno delle norme tecniche di attuazione, con le prescrizioni edilizie e le eventuali indicazioni dei materiali da impiegare, dei tipi di recinzioni, dei colori, delle essenze arboree da porre a dimora nelle aree verdi, ecc..;
14. schema di convenzione del piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata;
15. eventuale planivolumetrico (planimetria assonometrica) con indicazione dei volumi previsti.
3. La documentazione progettuale e normativa di cui sopra ed allegata alla domanda del piano attuativo dovrà essere debitamente sottoscritta da tutti i proprietari delle aree interessate e da un tecnico laureato ed abilitato alla progettazione urbanistica in conformità alle vigenti norme. La documentazione inerente rilievi dello stato di fatto (rilievi planimetrici ed altimetrici) nonché piani di frazionamento dei terreni potrà essere sottoscritta anche da un tecnico diplomato e abilitato.
4. La documentazione dei P.R.P.C. soggetti alla procedura di approvazione di cui al 6° comma art. 45 della L.R. 52/91, sarà di norma integrata da viste assonometriche di progetto, documentazione fotografica e rilievi dello stato di fatto di alberature e altri elementi di valenza ambientale e paesaggistica e comunque da documentazione idonea a dimostrare come il progetto persegua l'obiettivo di salvaguardia e compatibilità ambientale richiesto.

### ***Art.4.3.- Procedura di approvazione dei piani regolatori particolareggiati comunali di iniziativa privata.***

1. I P.R.P.C. seguono le procedure di approvazione previste agli artt.45 e 49 della L.R. 52/91.

### ***Art.4.4.- Realizzazione e cessione di opere ed aree per urbanizzazione primaria.***

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in un ambito di piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata è effettuata a cura e spese dei proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, i quali, a tal fine dovranno aver acquisito le necessarie concessioni a edificare relative ai progetti esecutivi di tali opere.
2. I progetti esecutivi delle opere d'urbanizzazione primaria relative al piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata dovranno comprendere di norma:
- planimetria generale di progetto quotata;
  - planimetria generale delle opere d'urbanizzazione a rete (fognatura, acquedotto, gas, energia elettrica, rete telefonica, rete pubblica illuminazione);
  - profili longitudinali rete fognante;
  - particolari costruttivi e sezioni viabilità di progetto e pubblica illuminazione;
  - particolari costruttivi rete fognante;
  - relazione idraulica di calcolo rete fognante;
  - eventuale planimetria con piano quotato dei movimenti di terra da effettuare, nonché sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria del piano quotato;
  - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata e, se ritenuto necessario, ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
3. In sede di rilascio delle concessioni il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico generale.

4. I proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro i termini prestabiliti nella convenzione, le aree per le opere di urbanizzazione primaria nonché le opere di urbanizzazione realizzate previste nel piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata.

**Art.4.5.- Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata. Corresponsione oneri e/o cessione gratuita di aree per urbanizzazione secondaria.**

1. Il complessivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria riferito alla lottizzazione viene calcolato dal Comune sulla base di un calcolo analitico riferito al costo effettivo e complessivo che viene a prodursi quanto ad opere di urbanizzazione secondaria, nonché a quello per le relative aree, riguardanti l'ambito di piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, in seguito al nuovo carico insediativo teorico prodotto dal piano stesso. Tale calcolo è effettuato verificando la situazione delle opere di urbanizzazione secondaria a livello di strumento urbanistico generale, ovvero anche facendo ricorso ai corrispondenti valori di urbanizzazione secondaria stabiliti con le "tabelle parametriche" comunali.
2. Anche nel caso in cui le opere di urbanizzazione secondaria risultino già adeguate e sufficienti in relazione al nuovo carico insediativo prodotto dal piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, gli oneri per urbanizzazione secondaria sono comunque dovuti al Comune nella misura minima fissata (£/mc.) dalle tabelle parametriche comunali di cui alla Legge Regionale 52/91 e relativo decreto presidenziale regionale.
3. Nel caso in cui lo strumento urbanistico generale non preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria all'interno dello ambito di piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, in sede di convenzione fra proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata e Amministrazione Comunale viene stabilito che la quota complessiva per urbanizzazione secondaria di cui al primo comma del presente articolo viene totalmente monetizzata, e che tale importo deve essere corrisposto dai proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata all'A.C. in unica soluzione, ovvero viene stabilita una percentuale, o quota-parte, dell'onere totale di urbanizzazione secondaria da porsi a carico dei proponenti il piano al momento della stipula della convenzione stessa. Nella stessa convenzione può anche essere stabilita la quota ed il valore delle aree per urbanizzazione secondaria, eventualmente in possesso dei proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata nell'ambito del territorio comunale, ma esternamente all'ambito di piano attuativo che viene ceduta dai proponenti il piano di iniziativa privata all'A.C. a titolo di scomputo dall'onere complessivo per urbanizzazione secondaria. Infine, in luogo della cessione di tali aree, la quota dovuta per urbanizzazione secondaria può essere anche corrisposta dai proponenti il piano eseguendo opere di urbanizzazione secondaria, nell'ambito comunale e fuori dal perimetro di piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, il cui valore è concordato fra le parti. Anche le opere di urbanizzazione esterne all'ambito di piano attuativo e necessarie per allacciare e/o collegare il piano stesso ai pubblici servizi (strada, fognatura, acquedotto ecc.) possono essere conteggiate a scomputo della quota complessiva dovuta per urbanizzazione secondaria.
4. Nel caso in cui lo strumento urbanistico generale preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'ambito o comparto di piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, i proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata dovranno obbligatoriamente eseguire tali opere e cedere gratuitamente al Comune le relative aree fino alla concorrenza dell'importo dovuto per urbanizzazione secondaria di cui al precedente 1° comma.
5. Nei casi di cui al precedente 3° comma, la convenzione dovrà altresì espressamente evidenziare che la restante quota per oneri d'urbanizzazione secondaria, provvisoriamente non incamerata dall'A.C., verrà recuperata dall'A.C. stessa, al momento del rilascio delle singole concessioni a edificare relative agli edifici previsti dal piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata (ed in ragione della volumetria per essi prevista), essendo cioè tale quota a carico dei singoli concessionari e non già a carico dei proponenti il piano stesso. Quanto sopra sempre nel caso in cui si convenga che i proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata non corrispondano (in moneta o opere) la totalità dell'importo per opere di urbanizzazione secondaria all'A.C., in unica soluzione, al momento della stipula della convenzione.



**Art.4.6.- Speciale trattamento da assicurare ai concessionari all'interno del piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata.**

1. Per quanto riportato all'articolo precedente, in sede di singola concessione edilizia in attuazione di un piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, viene scomputato, dal contributo complessivo per urbanizzazione secondaria relativo alla concessione stessa, quanto già corrisposto totalmente o in quota-parte dai proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata alla A.C. a titolo di urbanizzazione secondaria (D.P.G.R. su oneri concessori). Alle concessioni edilizie verrà quindi applicato l'onere dovuto afferente il costo di costruzione, salvi i casi di esenzione.
2. Per ogni singola concessione edilizia all'interno del piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata non è mai dovuto l'onere relativo alle opere di urbanizzazione primaria in quanto tali opere debbono essere già state interamente realizzate e le relative aree gratuitamente cedute da parte dei proponenti il piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata.

**Art.4.7.- Dotazione di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico primario all'interno degli ambiti soggetti a piano attuativo.**

1. Tutti gli ambiti o comparti edificatori debbono venire progettati prevedendo, ma solo se ciò sia espressamente ed esplicitamente prescritto dalle norme dello strumento urbanistico generale, come opere per urbanizzazione primaria, aree di sosta o parcheggio, nonché aree di verde primario a servizio delle abitazioni, dimensionate secondo le quantità previste dalle norme dello strumento urbanistico generale stesso, sulla base della capacità insediativa teorica relativa al piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, ottenuta considerando la volumetria residenziale massima edificabile nel piano regolatore particolareggiato comunale di iniziativa privata, assumendo quale indice di utilizzazione medio il valore (mc/ab) assunto nel dimensionamento effettuato dallo strumento urbanistico generale in sede di sua approvazione. All'interno degli ambiti di P.R.P.C. dovranno venire progettate anche le aree per opere di urbanizzazione secondaria se queste sono previste e prescritte dallo strumento urbanistico generale per il comparto edificatorio.

**CAPO 5.- NORME TECNICHE ED IGIENICHE PER LA PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE.**

**Art.5.1.- Parcheggi privati per le nuove costruzioni.**

1. Per tutti gli edifici, residenziali e non, di nuova costruzione, intendendo come tali anche gli edifici ricostruiti in seguito a demolizione, all'interno degli stessi, o anche nelle loro aree di pertinenza, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione (Art. 41-sexies, Legge n. 1150/1942 come modificato da Legge n. 122/1989). Della previsione di tali parcheggi di stretta pertinenza dei nuovi edifici, dev'essere dato esplicitamente atto nella relativa concessione a edificare o negli allegati progettuali. In assenza della previsione di tali parcheggi la concessione a edificare non può venire in nessun caso rilasciata.

**Art.5.2.- Superfici e altezze minime dei vani e degli alloggi nella edilizia residenziale, alberghiera, negli uffici pubblici e privati. Superfici finestrate minime dei vani locali abitabili o agibili.**

1. Sono considerati locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, quelli in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale e/o eccezionale.
2. Sono considerati locali accessori quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio e simili, implicanti la presenza solo saltuaria delle persone.
3. Per i locali adibiti ad abitazione, ivi compresi quelli degli alberghi e degli uffici in genere, l'altezza minima utile interna dovrà risultare non inferiore a ml. 2.50:

- se destinati ad uso commerciale ed artigianale di servizio alla residenza, a ml. 2,70;
  - se destinati ad uso industriale artigianale non di servizio alla residenza a ml. 3,00;
  - per locali accessori diretti quali corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, e simili, l'altezza minima dovrà risultare non inferiore a ml. 2.40, mentre per i vani accessori complementari quali autorimesse, cantine, tettoie aperte, deposito o ripostiglio e simili, l'altezza minima dovrà risultare non inferiore a ml. 2,00;
  - per gli edifici d'interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale classificati su zona omogenea A dello strumento urbanistico generale, ove siano previsti unicamente lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione, e non sia possibile il rispetto dei limiti di ml. 2.50 e 2.40 di cui sopra per locali di abitazione e accessori nonché per uffici pubblici e privati è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti purché non inferiori a ml. 2.20 per locali di abitazione e a ml. 2.00 per vani accessori. Nel caso di altezze non uniformi, è consentita la compensazione delle altezze purché l'altezza media del vano abitazione o accessorio non sia inferiore ai minimi sopra previsti di ml. 2.50 e ml. 2.40, e l'altezza minima da compensare non sia inferiore a ml. 2.00 se riferita a locali abitabili e a ml. 1.70 se riferita alle parti accessorie. Nei casi di edifici di interesse storico, artistico e di pregio ambientale classificati nella zona A dello strumento urbanistico generale minima dei locali suscettibile di compensazione sarà di ml. 2.00 per i vani uso abitazione e ml. 1.70 per i vani accessori, mentre le altezze medie dovranno sempre non essere inferiori a ml. 2.20 per i locali d'abitazione e ml. 2.00 per quelli accessori. In ogni caso, con la compensazione delle varie altezze, il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per la minima altezza consentita.
4. Negli edifici preesistenti sia di tipo residenziale che non residenziale, anche se sottoposti a modifica di destinazione mediante opere di restauro e ristrutturazione edilizia potrà esser consentito di ricavare locali per uso commerciale e artigianale di servizio alla residenza quando l'altezza del vano a tale destinazione non sia inferiore a ml. 2.50, e ciò nei casi in cui non sia possibile modificare le altezze di piano preesistenti per motivi architettonici ed estetici.
  5. Nel caso gli interventi edilizi prevedano di modificare l'assetto della struttura interna e dei solai rispetto alla preesistenza, le altezze dei locali dovranno uniformarsi a quelle previste dal presente articolo di Regolamento.
  6. Le superfici minime dei locali destinati ad uso abitazione dovranno avere le seguenti dimensioni:
    - a) stanze da letto per una persona: mq. 9.00;
    - b) stanze da letto per due persone: mq. 14.00;
    - c) ogni alloggio dovrà essere dotato di una stanza soggiorno di superficie pari ad almeno mq. 14.00;
    - d) l'alloggio monovano, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e non inferiore a mq. 38 se per due persone.
 Gli alloggi e i locali in edifici di interesse storico, artistico o di un particolare pregio ambientale o di interesse documentale, classificati in zona omogenea A dallo strumento urbanistico generale le superfici minime dei locali abitabili dovranno corrispondere a:
    - a) stanze da letto per una persona: mq. 8.00;
    - b) stanze da letto per due persone: mq. 12.00;
    - c) ogni alloggio dovrà essere dotato di una stanza soggiorno di superficie pari ad almeno mq. 12.00;
    - d) gli alloggi monovano per una o due persone dovranno avere rispettivamente superfici totali minime di mq. 25 e mq. 35.
  7. Per gli alberghi, pensioni e locande, come classificati dal R.D.L. 18.1.1937 n. 975, convertito con Legge 30.12.1937 n. 2651 e successive modificazioni, la superficie minima utile per le stanze da letto è stabilita come segue:
    - stanze ad un letto: mq. 8;
    - stanze a due letti: mq. 12;
    - stanze a tre letti: mq. 16;
 Per le stanze oltre i tre letti si deve aggiungere una superficie minima di mq. 4 per ogni posto letto in più.
  8. Tutti i locali delle abitazioni, uffici e alberghi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, la superficie finestrata minima apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie di pavimento. Nei casi di edifici (nella zona A) di interesse storico è consentito il mantenimento della superficie finestrata preesistente purché il rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie utile di pavimento del vano abitabile non sia inferiore a 1/15, fatto salvo quanto previsto dai successivi artt. 5.22 e 5.24.
  9. Ogni unità immobiliare ad uso abitativo dev'essere dotata di almeno una stanza di soggiorno, da una

cucina o "posto cottura" eventualmente annesso al soggiorno, da un bagno e da almeno una camera da letto. Il "posto cottura", ove presente, deve comunicare ampiamente con il soggiorno e dev'essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. La stanza da bagno di un alloggio dev'essere fornita, di norma, di apertura finestrata verso l'esterno per il ricambio dell'aria, ovvero dev'essere dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura verso l'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno dev'essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Gli alloggi "monolocale" per una/due persone ad uso abitativo potranno esser composti da una sola stanza polifunzionale, e cioè da soggiorno-posto cottura-letto, ma dovranno essere dotati di separata stanza da bagno, anche non dotata di finestra verso l'esterno, contenente la dotazione minima degli impianti igienici di cui sopra.

10. Per le strutture ricettive alberghiere, a servizio delle singole stanze e degli appartamenti 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 o appartamenti devono avere una superficie non inferiore a mq. 3 e possono essere illuminate artificialmente ed areate 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.
11. Il piano di calpestio dei vani abitabili deve trovarsi ad un livello di almeno 15 cm superiore alla quota del terreno, il quale deve essere sistemato e impermeabilizzato per una larghezza non minore di cm.80. Sotto il solaio a pianterreno dev'essere realizzata un'intercapedine d'aria di altezza non inferiore a cm. 20, adeguatamente areata. Sotto il solaio di pianterreno, ove vengano ricavati vani accessori in genere quali bagni, gabinetti, corridoi, disimpegni, cantine e depositi, locali tecnologici e autorimesse, diversi da abitazione, tali vani dovranno essere adeguatamente isolati e areati.

### ***Art.5.3.- Costruzioni accessorie; realizzazione di nuove verande, bussole e simili; chiusura parziale o totale di poggiosi, terrazze, ingressi ecc. esistenti.***

1. In tutte le zone residenziali, nei casi di nuove costruzioni, tutti i locali accessori, quali autorimesse, ripostigli, lavanderie, legnaie, ecc. devono di norma risultare incorporati nella sagoma del fabbricato principale o in aderenza a fabbricati esistenti ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma sia nei materiali, nel rispetto del decoro.
2. Nei casi di edifici residenziali esistenti, per la costruzione dell'autorimessa o della centrale termica e/o della cantina, saranno consentite costruzioni accessorie a servizio dell'edificio residenziale, nei limiti, nei casi e secondo la disciplina stabilita dallo strumento urbanistico generale. Tali costruzioni dovranno quanto più possibile armonizzarsi, per tipologia costruttiva e nei materiali, con l'edificio principale. Nelle zone residenziali non è consentita l'installazione stabile e continuativa di box in lamiera di tipo prefabbricato, a qualsiasi uso destinato.
3. Per tutti gli edifici è ammessa l'esecuzione delle seguenti opere: a) Realizzazione di nuove verande, bussole e simili; Chiusura totale o parziale di poggiosi, terrazze ed ingressi esistenti. Le verande possono comunicare con uno o più vani con esclusione dei servizi igienici non dotati di aspirazione forzata. I vani eccedenti il primo devono in tal caso avere finestre regolarmente apribili all'esterno. Le verande e le bussole devono essere apribili, con sistema analogo a quello dei serramenti, almeno per metà della loro superficie vetrata, con esclusione dei parapetti, e devono essere realizzate con materiali non contrastanti con quelli dei serramenti dell'edificio. La copertura della veranda e della bussola può essere realizzata con materiali diversi, trasparenti o opachi purché risultino idonei sotto il profilo architettonico. Negli edifici esistenti la realizzazione delle verande può riguardare anche singoli alloggi con le limitazioni espresse dal penultimo comma del presente articolo. Le verande possono interessare l'intero poggioso o parte di esso, purché venga rispettata l'architettura della facciata e l'ambiente costruito circostante. Qualora tali opere riguardino un intero organismo edilizio, o un complesso di edifici, è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario riguardante la globalità dell'intervento. Il progetto dev'essere sottoscritto dagli enti condominiali interessati, costituendo tale sottoscrizione l'impegno, nei casi di interventi successivi nel tempo, di rispettare comunque il progetto complessivo approvato.
4. Gli edifici per ricovero di animali per uso domestico non possono avere superficie netta superiore a mq.

10,00 né distanza da abitazioni esistenti inferiore a ml. 10,00;

#### **Art.5.4.- Locali interrati e/o seminterrati (nei nuovi edifici).**

1. Tutti i locali nei seminterrati e negli scantinati devono avere una altezza minima di ml. 2.40.
2. ~~Fanno eccezione le autorimesse, in edifici non esclusivamente adibiti a tale uso, con numero di veicoli non superiore a 9 (nove): in tal caso l'altezza del locale non dev'essere inferiore a ml. 2,00.~~
- 3.2. Per cantine o per locali ove si preveda la presenza anche saltuaria di persone è obbligatoria la formazione di intercapedini in corrispondenza delle pareti contro i terrapieni. Tutti i locali interrati o seminterrati ad eccezione di corridoi, disimpegni, vani scala e sottoscala, dovranno essere areati in modo naturale con la costruzione di finestrate anche a "bocca di lupo".

#### **Art.5.5.- Immobili ad uso collettivo.**

1. Tutte le unità ad uso collettivo (bar, attività commerciali e artigianali ecc.) debbono essere dotate di servizi igienici.
2. Gli edifici e locali ad uso pubblico sono soggetti alle norme settoriali relative al tipo di destinazione d'uso dei medesimi. I locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite da R.D. n. 530/1927 nonché alle norme del D.P.R. n. 547/1955.
3. Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari. Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia. Gli edifici industriali debbono uniformarsi alle norme vigenti sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro di cui a Legge n. 51/1955 e D.P.R. n. 547/1955.

#### **Art.5.6.- Edifici rurali.**

1. Sono considerati fabbricati rurali le costruzioni e porzioni di costruzioni con i loro accessori appartenenti allo stesso proprietario dei terreni cui servono, e siano inoltre destinati:
  - a) all'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, ritenendosi per tali anche i guardiani o custodi dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali;
  - b) al ricovero del bestiame necessario per quella coltivazione o alimentato da quei terreni;
  - c) alla conservazione e prima manipolazione dei prodotti agrari dei terreni, nonché alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi.
  - d) serre con struttura fissa per colture specializzate escluse le stagionali.
2. I fabbricati rurali destinati ad abitazione del coltivatore devono avere tutti i requisiti tecnici ed igienici di cui al presente Regolamento, per ottenere la relativa certificazione di abitabilità.
3. I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia, impermeabili, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione. Le porte devono aprirsi verso l'esterno. Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 15.00; devono essere provviste di concimaia situata a distanza non minore di ml. 25.00 dalle abitazioni, possibilmente sottovento rispetto ad esse, e a distanza non minore da quella di rispetto prevista per l'edificazione di manufatti lungo gli assi stradali e non minore di ml. 50.00 da cisterne e prese di acqua potabile e non minore di ml. 10.00 dalle stalle. Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.. Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di ml. 300 dalle zone residenziali dello strumento urbanistico generale vigente. I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione

per lo smaltimento delle acque meteoriche.

### **Art.5.7.- Rifornimento idrico dei fabbricati.**

1. Ogni fabbricato deve essere fornito di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'Ente erogatore e di Leggi e regolamenti di settore.
2. Per le zone non ancora servite da acquedotto è ammesso temporaneamente, fino alla sua costruzione, l'uso dell'acqua prelevata da pozzi artesiani con l'obbligo costante dell'analisi sulla potabilità della acqua stessa, previa denuncia di inizio di attività per la costruzione del pozzo.

### **Art.5.8.- Norme generali di sicurezza.**

1. Tutti gli edifici, le opere edilizie in genere ed i manufatti debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la loro struttura si conservi e resista nel tempo e resista alle azioni cui sarà sottoposta. La verifica della sicurezza delle costruzioni fa riferimento al D.M. 3.10.1978.
2. Per la sicurezza degli impianti tecnologici relativi ad edifici si fa riferimento alla legge 5.3.1990 n. 46.

### **Art.5.9.- Serramenti di porte e finestre sugli spazi pubblici.**

1. Tutte le porte al piano terreno degli edifici, che danno verso la strada o spazi pubblici in genere si devono aprire verso l'interno.
2. Le aperture verso l'esterno richieste da ragioni di sicurezza devono essere costruite in modo da eliminare ogni molestia e pericolo.
3. I serramenti di finestra si devono di norma aprire verso l'interno con l'eccezione di quanto stabilito dal presente Regolamento nel successivo articolo.

### **Art.5.10.- Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico. Cassette postali.**

1. Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:
  - a) fino a ml. 3.00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza di marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm. 10;
  - b) da ml. 3.00 a ml. 4.00 sono consentiti aggetti a condizione che essi non superino ml. 1.50 e comunque rientrino di almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede o dal limite esterno del passaggio pedonale;
  - c) oltre i ml. 4.00 di altezza sono consentiti, gli aggetti a condizione che essi non superino i ml. 1.50 e comunque entro la larghezza del marciapiede o passaggio pedonale.
2. Nelle vie di larghezza inferiore a ml. 6.00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm. 10.
3. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2.20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm. 50 dal filo esterno del marciapiede; la posizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
  - b) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al 1° comma del presente articolo.
4. I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml. 3.00 devono potersi

aprire senza sporgere dal paramento esterno, a meno che non sussistano problemi di ambientamento dell'edificio in un contesto architettonico di carattere storico ambientale.

5. Sotto i portici 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 a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire anche praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.
6. Le cassette per la posta, per gli edifici privati, debbono essere sistemate presso i passaggi pedonali delle recinzioni o negli ingressi dei condomini, e debbono essere previste in modo che la posta possa essere recapitata anche in assenza del proprietario/i.

### ***Art.5.11.- Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie.***

1. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere progettati in armonia con l'architettura dell'edificio ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, perseguendo sempre, salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato sia per comignoli che per antenne radio-televisive, che per volumi tecnici in genere.

### ***Art.5.12.- Sistemazione e decoro degli spazi e delle superfici scoperte.***

1. Le aree non impegnate nell'edificazione, al netto dei parcheggi, degli accessi e delle rampe carrabili, devono essere sistemate a verde con piante di medio ed alto fusto.
2. Per le costruzioni nelle zone residenziali possono essere previsti arredi da giardino (voliere, griglie barbecue, caminetti ecc.).
3. Anche le aree inedificate nell'ambito degli insediamenti produttivi di beni o servizi devono essere sistemate a verde con piante di medio o alto fusto.
4. I percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.
5. Tutti gli spazi inedificati devono rispettare, nel loro aspetto, il decoro urbano. A tal riguardo il Sindaco, eventualmente sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di disporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
6. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.
7. Non è ammesso realizzare riporti di terreno, in corrispondenza dei lotti degli edifici, con pendenze superiori al 10%, misurate su ciascuna facciata tra la quota media del marciapiede intorno all'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto o della strada di accesso al lotto stesso.

### ***Art.5.13.- Recinzioni.***

1. Le recinzioni prospettanti spazi pubblici devono essere progettate in armonia con l'ambiente urbano circostante e rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici. Il Sindaco, potrà vietare l'impiego di tipi di materiali o di rivestimenti in contrasto con i particolari valori ambientali in cui le stesse si inseriscono. In occasione di nuovi recinti o rifacimento di esistenti il Comune può indicare la realizzazione di uno spazio accessibile dalla strada per contenitori di rifiuti solidi nonché l'allineamento con eventuali preesistenze o particolari raccordi presso curve, accessi ed incroci stradali.
2. Le recinzioni devono di norma avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00 dal piano del marciapiede su cui prospettano. Altezze diverse saranno consentite per uniformarsi eventualmente a fronti recintati preesistenti o per il ripristino di muri di pregio esistenti ovvero per il ripristino e la realizzazione di portali tipici del luogo.
3. Le recinzioni potranno essere costruite con cancellate metalliche e sottostante basamento, oppure anche con murature piene a tutta altezza che sul fronte strada non potranno superare ml. 1,60.

4. L'altezza del basamento in calcestruzzo o muratura nei casi di cancellata soprastante non potrà superare l'altezza di ml. 0.50, salvo il caso di uniformarsi a recinzioni preesistenti.
5. E' vietato addossare anche in parte, alle recinzioni, tavole, lamiere e materiale in genere.
6. Nel caso di recinzioni sui confini interni dei lotti di proprietà l'altezza massima ammessa è di ml. 2.00 riferita al piano di campagna. E' prescritto il mantenimento dell'altezza della recinzione esistente in fronte strada anche per i lati perpendicolari ad essa e per una profondità corrispondente all'arretramento della linea di fabbrica prevista per gli edifici con un massimo di ml. 12,00.
7. Le recinzioni lungo i confini interni dei lotti saranno consentite anche in muratura piena, di calcestruzzo, o di altro materiale a vista o intonacato.
8. In tutte le zone del territorio comunale sono ammesse recinzioni con siepi a verde, purché nel rispetto delle norme del Codice Civile.
9. I cancelli e le relative protezioni possono raggiungere l'altezza di ml. 3,00.
10. Per le recinzioni attestare lungo le strade pubbliche esistenti o previste, è prescritta, in corrispondenza del passo carrabile, la formazione di una piazzola di sicurezza fra il nastro stradale e l'ingresso della superficie di mq. 15,00 per ogni accesso carraio ed avente una profondità minima di ml. 2,50 dal limite della sede stradale prevista o esistente. Nel caso in cui non possa mantenersi una distanza da edifici interni al lotto minima di ml. 5,00 e non vi sia compromissione di preesistenza di interesse storico artistico o ambientale non sussiste l'obbligo di arretramento, bensì quello di adottare un sistema automatico di apertura del cancello.

#### ***Art.5.14.- Decoro degli edifici.***

1. Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o comunque da queste visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche quanto per i materiali e colori impegnati nelle opere di decorazione.
2. I fabbricati debbono armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, avuto riguardo alle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. E' vietata la tinteggiatura parziale degli edifici.
3. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione sia per gli aspetti inerenti la sicurezza che per quelli riguardanti l'estetica, il decoro e l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione e ripristino delle facciate degli edifici deteriorate.
4. Ove le condizioni delle facciate prospettanti spazi pubblici in genere, siano tanto indecorose da deturpare l'ambiente urbano, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di invitare i proprietari ad eseguire i necessari lavori di ripristino fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale, può fare eseguire i lavori necessari d'ufficio, recuperando quindi le somme relative dagli interessati, nei modi previsti dalla legge.

#### ***Art.5.15.- Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo e passi carrai.***

1. Le rampe di accesso dei veicoli devono di norma essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno ml. 4.50 a partire dal filo stradale comprensivo di eventuali marciapiedi; la pendenza delle rampe non deve superare il 20%. Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucciolevole ed insonorizzante.
2. A spese dell'edificante ed a cura del medesimo, oppure dell'Amministrazione Comunale, è possibile la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle condizioni previste dal Codice della Strada.
3. Potrà essere ammesso più di un passo carrabile per proprietà qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi pluriabitativi ed agli insediamenti non residenziali.

4. I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrai in modo tale che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

#### **Art.5.16.- Indicazioni toponomastiche e numeri civici.**

1. L'installazione sui fabbricati o manufatti privati, nonché la loro successiva manutenzione, di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie, piazze e numeri civici è effettuata a cura del Comune. I proprietari interessati hanno l'obbligo di non diminuirne o impedirne la visibilità.
2. Tutti gli accessi di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato e messo in opera dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia. La relativa spesa è posta a carico dei proprietari interessati che, divenuti consegnatari, non devono rimuoverli e/o sottrarli alla pubblica vista. La eventuale successiva correzione o rettificazione dei numeri civici sarà interamente a carico del Comune.

#### **Art.5.17.- Servitù pubbliche particolari.**

1. Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da Leggi o Regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.
2. Ai proprietari interessati, verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente o conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito o rimosso a cura del Comune.

#### **Art.5.18.- Iscrizioni, stemmi, insegne.**

1. Chiunque intenda apporre e/o esporre iscrizioni anche luminose su muri o supporti o collocare stemmi o avvisi o cartelloni pubblicitari, anche entro proprietà privata, e che siano comunque visibili dagli spazi e vie pubbliche, dev'essere autorizzato dal Sindaco presentando regolare domanda con allegati disegni e/o fotografie e con il testo da esporre.

#### **Art.5.19.- Prescrizioni generali antincendio.**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 547/1955 e D.P.R. n. 689/1959, della L. n. 818/1984 e D.M. n. 95/1985, della L. n. 966/1965 e D.I. n. 1973/1965 nonché Circ. Min. dell'Interno n. 78/1967 per l'uso domestico di bombole a gas.

#### **Art.5.20.- Nulla osta dei vigili del fuoco.**

1. E' richiesto il parere di conformità del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.M. 16.02.1982 e del D.P.R. 30.07.1998.
2. Nei casi di non obbligatorietà di detto parere dovrà essere fornita apposita dichiarazione motivante l'esclusione a firma del progettista e del committente.

#### **Art.5.21.- Requisiti termici degli edifici.**

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni loro locale abbia sia nei mesi freddi che in quelli caldi, temperature dell'aria e delle pareti adeguate alle destinazioni d'uso. A tal fine le murature perimetrali e gli elementi strutturali orizzontali e/o inclinati debbono possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei per spessore e/o natura, ovvero strutture protettive adeguate.
2. Per tutti gli edifici, esclusi quelli adibiti ad attività industriali e artigianali, di nuova costruzione o da ristrutturare, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico per il riscaldamento degli ambienti, comunque alimentato, va redatto e depositato presso gli Uffici comunali il progetto dell'impianto e relativo progetto esecutivo dell'isolamento termico dell'edificio (da depositare prima della dichiarazione d'inizio



lavori) nonché la relazione tecnica inerente l'impianto stesso, in conformità alla Legge n. 46/90 e alla Legge n. 10/91.

### **Art.5.22.- Requisiti illuminotecnici.**

1. L'illuminazione diurna dei singoli locali negli edifici dev'essere, di norma, naturale e diretta.
2. Possono tuttavia fruire d'illuminazione naturale indiretta oppure d'illuminazione artificiale sentita l' A.S.S. competente;
  - a) locali per uffici;
  - b) locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) locali che richiedono particolari condizioni d'illuminazione;
  - d) locali destinati a servizi igienici, spogliatoi ecc.;
  - e) posti cottura;
  - f) disimpegni, corridoi e scale;
  - g) locali non destinati alla permanenza di persone quali autorimesse, cantine, depositi ecc.

### **Art.5.23.- Requisiti acustici.**

1. Tutti i locali abitabili debbono avere requisiti di isolamento acustico adatti alla loro specifica destinazione d'uso, adottando a tal fine materiali e tecniche costruttive idonee a garantire tale afonicità. Si fa in ogni caso riferimento ai livelli massimi di rumorosità fissati dalle vigenti leggi.

### **Art.5.24.- Requisiti relativi all'aria.**

1. I locali degli edifici debbono poter fruire, in tutte le stagioni, di areazione adeguata alle destinazioni d'uso.
2. L'areazione d'un locale può essere naturale oppure forzata, cioè ottenuta con sistemi tecnologici permanenti per il ricambio d'aria (impianti di condizionamento aria, aspirazione forzata, ventilazione meccanica ecc.).
3. L'areazione forzata è ammessa per tutti i locali che possono fruire di illuminazione naturale indiretta o artificiale.
4. Tutti i locali destinati alla permanenza di persone, se fruiscono di areazione naturale, debbono avere serramenti esterni apribili.

### **Art.5.25.- Requisiti relativi alla dotazione ed alla sicurezza dei servizi e degli impianti tecnologici degli edifici.**

1. Tutti gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti e idonei ad assicurare il benessere e la sicurezza delle persone.
2. Gli edifici ad uso abitativo e/o ricettivo debbono di norma essere dotati di impianti necessari ad assicurare i seguenti servizi:
  - a) distribuzione dell'acqua potabile;
  - b) distribuzione di acqua calda su servizi igienici e cucine;
  - c) impianto per la distribuzione dell'energia elettrica;
  - d) raccolta e allontanamento acque meteoriche, acque usate e liquami neri;
  - e) riscaldamento;
  - f) ascensore ove siano da superare più di tre livelli;
  - g) impianto telefonico;
  - h) impianto ricezione antenna televisiva;
  - i) impianto per protezione fulmini se previsto dalla vigente normativa;
  - l) impianto per distribuzione gas metano (per le zone dotate di tale servizio);
  - m) espulsione fumi e vapori con canne fumarie;

3. Gli edifici per uffici e commercio possono non essere dotati degli impianti di cui ai precedenti punti b) h) l). Gli edifici produttivi non destinati a permanenza di persone possono non essere dotati di impianti di cui ai punti b) e) h) l).
4. Sono soggetti all'applicazione della Legge 5.3.1990 n.46 i seguenti impianti tecnologici:
- A) per edifici adibiti ad uso civile:
- a) gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
  - b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
  - c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aereiforme, gassoso, e di qualsiasi natura e specie;
  - d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
  - e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
  - f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, montacarichi, di scale mobili e simili;
  - g) gli impianti di protezione antincendio;
- B) per gli edifici adibiti ad attività produttive, commercio, terziario ed altri usi: gli impianti di cui alla lett. a) del precedente punto A).
5. I soggetti abilitati all'installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione degli impianti di cui al comma precedente, i loro requisiti tecnico-professionali, l'accertamento ed il riconoscimento di tali requisiti, sono disciplinati dagli artt. 2, 3, 4 e 5 della stessa Legge 46/1990.
6. Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di cui al precedente 4° comma, lettere a),b),c),e), e g) per edifici ad uso civile, e lett. a) per edifici ad uso non civile, è obbligatoria la redazione del progetto, da parte di professionisti iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle rispettive competenze solo nei casi previsti all'art. 15 della stessa Legge n. 46/1990.

### ***Art.5.26.- Norme per l'installazione degli impianti elettrici negli edifici di abitazione civile e rurale.***

1. Gli impianti elettrici ed elettronici di cui al 2° comma art. 1 L.R. n. 57/1988, negli edifici ad abitazioni civili e rurali, ove si intende per edificio sia un intero fabbricato che un insieme di locali o un locale isolato, sono soggetti alla seguente normativa:
- a) la costruzione, la modifica e gli ampliamenti degli impianti e delle opere negli edifici da adibire ad abitazioni civili o rurali devono essere realizzati sulla base di un progetto esecutivo redatto e firmato, nei limiti delle rispettive competenze, da un ingegnere o da un perito industriale iscritti ai relativi albi professionali.
  - b) Il progettista ha la responsabilità della progettazione di tutte le strutture dell'opera e della sua rispondenza alla normativa generale vigente.
  - c) Il direttore dei lavori e l'installatore hanno la responsabilità, ciascuno per la parte di propria competenza, della conformità dell'opera al progetto e dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione previste dal progetto.
  - d) I progetti di cui agli articoli precedenti devono essere conformi alle norme del Comitato Elettronico Italiano, nonché alle direttive CEE, in quanto attuate nell'ordinamento italiano.
  - e) I progetti di impianti relativi a nuovi edifici o a ristrutturazioni edilizie o comunque a opere soggette a concessione edilizia devono essere depositati in duplice copia presso gli Uffici Tecnici Comunali, prima dell'inizio dei lavori, da parte del committente o del costruttore.
  - f) I progetti relativi a modifiche, ampliamento o adeguamento alle disposizioni della presente legge di impianti già esistenti devono essere depositati in duplice copia presso gli Uffici Tecnici Comunali, contestualmente alla presentazione al Comune della comunicazione di inizio attività o della domanda di autorizzazione.
  - g) Le varianti che dovessero rendersi necessarie durante l'esecuzione dell'opera, preventivamente autorizzate dal direttore dei lavori, devono essere documentate prima del completamento dell'opera stessa, con il deposito in duplice copia dei relativi elaborati presso l'Ufficio Tecnico Comunale competente.
  - h) Il deposito dei progetti e delle varianti di cui sopra è disposto a garanzia della loro esistenza per la verifica

di conformità da effettuarsi al momento del collaudo di cui al successivo punto q).

i) I documenti di cui ai precedenti punti sono conservati, per tutto il periodo di messa in opera, nel cantiere o comunque nel luogo di realizzazione dell'impianto, e devono recare la data e la firma del direttore dei lavori, del costruttore o dell'installatore.

l) Il costruttore è responsabile della regolare tenuta dei documenti.

m) Dichiarazione di conformità.

Entro trenta giorni dalla data di ultimazione dell'impianto, il direttore dei lavori, o in mancanza il committente, deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale competente una relazione in duplice copia, attestante la conformità dell'impianto realizzato alle disposizioni della L.R. n. 57/1988, compilata e firmata dall'installatore, controfirmata dal direttore dei lavori o, in mancanza, dal committente, e recante in allegato i processi verbali delle verifiche elettriche ed elettroniche e delle misurazioni effettuate durante l'esecuzione degli impianti stessi e la certificazione di idoneità dei materiali messi in opera. La dichiarazione di conformità presentata ai sensi della Legge 46/90 è esaustiva di quella presentata ai sensi della L.R. 57/88.

n) Collaudo.

Tutte le opere e gli impianti disciplinati dalla L.R. n. 57/1988 che riguardino edifici di volume superiore a 2000 mc., devono essere sottoposti a collaudo da un ingegnere o da un perito industriale specializzati nella specifica materia ed iscritti ai relativi albi professionali da almeno 5 anni.

o) La nomina del collaudatore spetta al committente che deve comunicarla all'Ufficio Tecnico Comunale competente entro venti giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Qualora il costruttore esegua l'opera in proprio, la scelta del collaudatore deve essere effettuata tra una terna di nominativi designati dall'Ordine provinciale degli ingegneri o dal Collegio provinciale dei periti industriali.

p) Il collaudatore non deve aver preso parte alla progettazione, direzione, esecuzione degli impianti o alla fornitura dei materiali.

q) Il certificato di collaudo e la relativa relazione devono essere redatti in triplice copia e devono contenere gli eventuali accertamenti eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale competente sulla documentazione di cui ai precedenti, nonché l'accertamento del collaudatore stesso sull'idoneità dell'impianto ad essere messo in funzione.

r) Le tre copie del certificato e della relazione devono essere trasmesse all'Ufficio Tecnico Comunale competente, il quale provvede a restituirne due copie con l'attestazione del avvenuto deposito.

s) In caso di mancata presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale del certificato di collaudo, di cui al precedente punto q), qualora necessario, e della dichiarazione di conformità di cui al punto m), il Sindaco non rilascerà il certificato di abitabilità.

t) Qualora, entro cinque anni, risulti che le opere collaudate ai sensi del precedente punto q) non erano conformi alla normativa vigente, il collaudatore dell'impianto, impregiudicata ogni eventuale responsabilità penale e/o civile, viene deferito d'ufficio al Consiglio del rispettivo Ordine o Collegio professionale, per l'esercizio dell'azione disciplinare.

u) In caso di mancata osservanza delle presenti norme il Sindaco dispone, con ordinanza esecutiva notificata a mezzo del messo comunale al committente ed al direttore dei lavori, se esistente, la sospensione dei lavori che non possono comunque essere ripresi prima dell'adeguamento alle disposizioni previste.

### ***Art.5.27.- Deflusso delle acque pluviali.***

1. I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica, posto all'esterno della costruzione qualora non sia possibile lo smaltimento all'interno del lotto.
2. I pluviali debbono essere in lamiera, o altro materiale idoneo; negli ultimi 2.50 ml. verso terra debbono essere di norma incassati nel muro, ovvero debbono essere realizzati in tubazione pesante di ghisa o di acciaio.
3. Ove non esista la rete fognante comunale è ammesso lo sbocco radente delle tubazioni al piano di marciapiede o di strada.
4. E' vietato immettere nei pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

### ***Art.5.28.- Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimento autonomo di acque usate di insediamenti civili con numero di abitanti inferiore a 250.***

1. Gli scarichi degli insediamenti civili con più di 250 abitanti sono disciplinati dalle stesse norme fissate

per gli scarichi provenienti dalle fognature urbane in conformità al "Piano Regionale Generale per il risanamento delle acque" e alla vigente normativa nazionale in materia.

2. Gli scarichi degli insediamenti civili con meno di 250 abitanti (abitanti effettivi o teorici) che non recapitano nella rete di fognatura pubblica, in quanto non ancora realizzata, sono soggetti alla normativa di cui a "Criteri, metodologie e norme tecniche generali ....." della deliberazione del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento, dd. 4.2.1977 (S.O. alle G.U. n. 48 dd 21.2.1977). Le acque usate di tali insediamenti debbono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e idonee sezioni e pendenza e convogliate in vasche settiche non tradizionali del tipo primario o "IMHOFF", (cioè con compartimenti distinti per liquami e fanghi) dimensionate in base agli utenti serviti, ovvero in piccoli impianti di tipo biologico ad ossidazione prolungata. Se tali vasche servono una singola abitazione debbono essere ubicate ad almeno 1.00 ml. dalle fondazioni e a non meno di 10.00 ml. da qualunque pozzo, condotta o serbatoio ad acqua potabile. Se tali vasche o impianti servono una lottizzazione o una pluralità di edifici, debbono essere ubicate in apposita area con una fascia di inedificabilità assoluta di almeno 100 ml. I liquami che vengono chiarificati da tali vasche o impianti sono convogliati in una tubazione a tenuta ed avviati alla dispersione. La dispersione dei liquami chiarificati può avvenire, sempre previa specifica autorizzazione comunale, nei seguenti modi:
  - a) dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione;
  - b) dispersione nel terreno mediante pozzi assorbenti (pozzi perdenti);
  - c) dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio;
  - d) dispersione in corsi d'acqua.
3. E' tassativamente vietata la dispersione di acque, seppure chiarificate, in qualsiasi dei ricettori sopra elencati, se non previa autorizzazione comunale.
4. Per la progettazione e realizzazione dei sistemi di dispersione di cui sopra si fa riferimento alla sopra citata deliberazione del Comitato Interministeriale.
5. Sono vietate le vasche settiche di tipo tradizionale e cioè con compartimenti comuni per liquami e fanghi.
6. Pozzi neri possono essere utilizzati solo per locali (in zone agricole), in cui non vi sia distribuzione idrica interna e con dotazione non superiore a 30/40 litri giornalieri pro-capite e quindi con esclusione di scarichi di lavabi e bagni di cucina e lavanderia. I pozzi neri devono essere costruiti secondo le prescrizioni della sopra citata Deliberazione Interministeriale.

### ***Art.5.29.- Zone servite dalla fognatura pubblica: obbligo di allacciamento.***

1. Nelle zone servite da fognatura pubblica tutte le costruzioni dotate di servizi igienici debbono allacciarsi alla fognatura pubblica, secondo quanto prescritto dal relativo regolamento di fognatura.
2. Ogni allacciamento alla rete fognante pubblica deve essere realizzato con un pozzetto sifonato all'interno della proprietà e di un pozzetto d'ispezione immediatamente all'esterno della proprietà stessa.
3. I materiali e le relative dimensioni, nonché le modalità di realizzazione, da usarsi per gli allacciamenti degli edifici alla rete di fognatura pubblica sono stabiliti dalle disposizioni contenute nel Regolamento di fognatura adottato dal Comune.
4. Qualora in un lotto edificabile il terreno naturale risulti più basso della strada pubblica da cui ha accesso, l'interessato dovrà provvedere per consentire il convogliamento e deflusso delle acque del fabbricato nel collettore di fognatura pubblica.
5. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici non devono essere smaltite nella fognatura comunale, fatto salvo quanto previsto dall'art. 5.27 o in caso di particolari impedimenti verificati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### ***Art.5.30.- Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi.***

1. Gli scarichi liquidi degli insediamenti produttivi ove non siano riciclati debbono di norma essere smaltiti nella fognatura comunale. In tutti i casi debbono essere adottati gli accorgimenti (interventi, opere, impianti, misure tecnologiche, modifica dei cicli produttivi o delle materie utilizzate) necessari affinché gli

scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nella fognatura comunale o nel corso d'acqua superficiale, corrispondano ai limiti di accettabilità fissati dalla normativa della fognatura comunale.

2. Prima dello scarico nella pubblica fognatura l'A.C. può richiedere un pretrattamento dei liquami conforme ai limiti ed alle norme del regolamento di fognatura.
3. Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla verifica degli impianti di pre-trattamento.

### **Art.5.31.- Altri scarichi industriali.**

1. Gli stabilimenti industriali ed i laboratori artigianali di nuovo impianto o derivanti da mutate destinazioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie o tecnologiche di stabilimenti o laboratori esistenti, qualunque sia la loro dimensione, sono tenuti ad adottare provvedimenti affinché le lavorazioni:
  - non inquinino l'aria, l'acqua ed il suolo;
  - non producano esalazioni nocive, moleste o pericolose;
  - non producano rumori, vibrazioni, radiazioni, lampeggiamenti o correnti vaganti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o di pericolo.
2. Gli scarichi gassosi inquinanti, tossici o comunque pericolosi, debbono essere abbattuti e depurati dalle singole aziende prima di essere immessi nell'atmosfera. In ogni caso, gli effluenti gassosi debbono essere emessi attraverso camini la cui altezza tenga conto della situazione meteorologica e dell'eventuale ricorrente strato d'inversione termica.
3. Gli scarichi solidi infiammabili, maleodoranti, tossici, radioattivi od inquinanti, debbono essere anch'essi preventivamente trattati; avere un opportuno recapito approvato dall'A.C. ed essere oggetto di misure particolari (interramento, mascherature ecc.) affinché non producano disturbo, pericolo o deturpazione dell'ambiente.
4. All'atto della domanda di concessione ad edificare, il richiedente deve esibire una dettagliata relazione tecnica ove dimostri e garantisca di aver preso tutte le precauzioni tecnologiche necessarie ad evitare inconvenienti. Tale relazione descriverà gli impianti, le attrezzature gli apparecchi e i mezzi ed accorgimenti che si intendono adottare, descriverà quindi i modi d'uso, di manutenzione, di verifica e taratura periodica degli impianti di depurazione.

### **Art.5.32.- Norme per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, pubblici e privati aperti al pubblico, nonché nei loro spazi esterni di pertinenza.**

1. Tutti i progetti relativi:
  - a) alla costruzione di nuovi edifici privati aperti al pubblico, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia convenzionata, quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata;
  - b) alla ristrutturazione di detti edifici, anche se preesistenti;
  - c) agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui sopra; sono soggetti alle norme di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236 (S.O. alla G.U. 23.6.1989 n. 145), che si riferiscono a porte, pavimenti, infissi esterni, arredi fissi, terminali degli impianti, servizi igienici, cucine, balconi e terrazze, percorsi orizzontali, scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici, autorimesse, spazi esterni, percorsi, pavimentazioni e parcheggi.
2. Tutti i progetti relativi alle nuove costruzioni, nonché alle ristrutturazioni di edifici e strutture pubbliche, con particolare riguardo a quelli di carattere collettivo-sociale, sono soggetti alla normativa di cui al D.P.R. 24.07.1996 n. 503.
3. Per i progetti degli edifici di cui al 1° comma del presente articolo gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visibilità e adattabilità di cui al D.M. n. 236/1989. In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione

specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

### **Art.5.33.- Norme igieniche generali.**

1. Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri. Essi non debbono inoltre provocare, localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo. A tal fine, per la costruzione o il recupero di un edificio produttivo, si deve indicare nella domanda di concessione a edificare la natura ed il tipo delle lavorazioni che si intendono svolgere e dare la preventiva dimostrazione che esse non saranno né nocive né moleste.
2. Le attività produttive, agricole, industriali od artigianali, debbono adottare provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti (fitofarmaci, solventi ecc.), sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie. E' prescritto a tal fine che:
  - gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
  - gli scarichi liquidi siano conformi agli standard di accettabilità vigenti, prima dell'immissione nella fognatura comunale od in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
  - gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
  - i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare né il suolo né le acque sotterranee o superficiali.

### **Art.5.34.- Attività produttive moleste.**

1. All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravvento a zone residenziali, non possono esserci laboratori, industrie, depositi commerciali ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi, o per altra causa.
2. Queste attività debbono localizzarsi nelle zone previste dallo strumento urbanistico generale comunale e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, saranno contenute entro i fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta ai vicini.
3. L'A.C. applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore; in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità per:
  - l'emissione di rumori continui o d'urto;
  - lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
  - la quantità di fumo emessa;
  - le emissioni pulverulente ed odorose;
  - l'emissione di sostanze tossiche o velenose;
  - l'emissione di radiazioni;
  - il rischio d'incendio e di esplosione;
  - la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.
4. Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo; per non danneggiare la salute pubblica e la sicurezza.

### **Art.5.35.- Serbatoi interrati di carburanti e di oli combustibili.**

1. I serbatoi interrati di carburanti ed oli combustibili debbono collocarsi ad opportune distanze (di norma distanza minima di 300 ml.) da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasamento, di prevenzione delle perdite ed antincendio.

### **Art.5.36.- Scarichi di vapori e di gas - Norme antismog.**

1. Le emissioni gassose ed i fumi debbono scaricarsi nell'atmosfera per mezzo di camini o di appositi tubi innalzati verticalmente oltre il colmo dei tetti dell'edificio interessato salvo che il camino sia posto ad una

distanza inferiore a ml. 5,00 da edifici limitrofi, nel qual caso il camino stesso dovrà innalzarsi verticalmente oltre il colmo del tetto dell'edificio circostante..

2. I camini industriali debbono essere muniti di parafulmine e distare dalle proprietà confinanti e dagli spazi pubblici almeno metà della loro altezza; la distanza minima dagli spazi pubblici è di ml. 10.
3. Nello scarico di vapori, gas e fumi debbono adottarsi le cautele di cui alla L. n. 615/1966 (e successivi R.D. 22.12.1970 n. 1391; D.M. 23.11.1967; Circ. 29.7.1971 n. 73), onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel D.P.R. n. 322/1971.

### ***Art.5.37.- Impianti tecnologici sul territorio comunale.***

1. Su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle destinazioni d'uso delle zone stabilite dallo strumento urbanistico generale vigente ma nel rispetto delle relative prescrizioni normative, è consentita l'installazione di impianti tecnologici di interesse collettivo e di infrastrutture energetiche e di comunicazione (cavi e condotti a rete necessari per la distribuzione dei servizi canalizzati pubblici, telefonici, gasdotti, oleodotti, elettrodotti, fognatura, acquedotto) necessarie all'attraversamento, allacciamento e/o distribuzione di tali infrastrutture, nonché dei relativi manufatti per l'esercizio degli stessi.
2. Il Comune potrà proporre eventuali ubicazioni diverse da quella richiesta e l'atto concessorio per l'esecuzione delle opere potrà essere condizionato dall'osservanza di particolari adempimenti modalità o limitazioni che assicurino la massima compatibilità delle opere con le caratteristiche delle aree interessate.
3. Nelle zone dello strumento urbanistico sottoposte a particolare tutela ambientale e paesaggistica, il progetto dev'essere accompagnato dalla:
  - a) descrizione delle opere progettate con riferimento alle aree interessate;
  - b) descrizione dei lavori necessari alla realizzazione del progetto, con particolare riferimento ad aree da occupare, opere provvisorie, tempi e modalità di attuazione ecc.;
  - c) analisi delle componenti naturali e ambientali dei territori interessati;
  - d) valutazione degli effetti prodotti o indotti sulle diverse componenti naturali e ambientali (vegetazionali, faunistici, ecc.);
  - e) descrizione degli accorgimenti e delle misure da adottare per annullare gli effetti negativi prodotti o indotti dalla realizzazione del progetto.

## **CAPO 6.- ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.**

### ***Art.6.1.- Richieste di assegnazione dei punti di linea e di livello nonché di allacciamenti a fognatura, acquedotto e rete gas metano.***

1. Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, potrà essere chiesto per iscritto alla Amministrazione Comunale che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la nuova costruzione, l'ampliamento o le demolizioni, e che siano fissati i punti di allacciamento degli scarichi alla fognatura urbana, tale richiesta dovrà essere contestuale alla dichiarazione di inizio lavori.
2. Per i punti di presa dell'acquedotto, e del gas metano, la richiesta va inoltrata all'Ente preposto.
3. Entro dieci giorni dalla domanda, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a provvedere a quanto richiesto.
4. Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore dei lavori nonché dell'assuntore dei lavori, il quale è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
5. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in duplice esemplare, firmato dalle parti intervenute.

### **Art.6.2.- Occupazione temporanea del suolo pubblico e ripristino. Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico.**

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'A.C..
2. Occupazione temporanea. Coloro che, per qualsiasi motivo, intendono occupare temporaneamente il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco, corredandola dei disegni e documenti necessari per descrivere l'ubicazione, la durata e lo scopo della richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e le opere che vi si vogliono erigere.
3. Il Sindaco, può concedere l'autorizzazione richiesta fissando modalità e tempi di occupazione ed esecuzione, tassa di occupazione determinata in base al relativo regolamento comunale, norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, e scadenza dell'autorizzazione stessa. Il Sindaco subordina altresì il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione, a garanzia dei ripristini nei casi di danneggiamento di suolo pubblico. La cauzione viene restituita dopo 60 giorni che il suolo pubblico sia stato ripristinato a perfetta regola d'arte secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.
4. Ultimati i lavori o 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 ed eseguendo le opere di ripristino in modo da garantire la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. La riconsegna dell'area all'A.C. avviene in contraddittorio, redigendo apposito verbale.
5. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita nei casi di inadempienza dall'A.C. a spese dell'interessato incamerando la cauzione di cui sopra ed in base al computo delle spese fatte dall'Ufficio Tecnico Comunale; il rimborso all'A.C. di eventuali quote eccedenti la cauzione dev'essere effettuato entro quindici giorni dall'avviso di pagamento, pena la riscossione forzosa.
6. Occupazione permanente. L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere autorizzata dall'A.C., se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e d'igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
7. Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per areare gli scantinati nonché la costruzione di pese pubbliche.
8. Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'A.C., nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

### **Art.6.3.- Deposito in cantiere della concessione edilizia, ovvero dell'autorizzazione edilizia o inizio attività e dei disegni.**

1. La concessione edilizia, ovvero dell'autorizzazione edilizia o dell'inizio attività, ed i disegni approvati debbono essere conservati in cantiere, anche in copia, fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o agibile.
2. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta dei funzionari nell'esercizio della vigilanza edilizio-urbanistica.

### **Art.6.4.- Comunicazione scritte all'Amministrazione Comunale per l'esecuzione dei lavori.**

1. Il titolare della concessione edilizia e il direttore dei lavori sono tenuti ad effettuare le seguenti comunicazioni scritte al Sindaco:
  - comunicazione per assegnazione dei punti di linea e livello contestuale alla comunicazione di inizio lavori entro 10 giorni prima dell'inizio effettivo;



- comunicazione di ultimazione dei lavori.

2. Per ogni eventuale sopralluogo dei funzionari comunali viene redatto apposito verbale in duplice copia, di cui una deve rimanere in cantiere.
3. La mancata visita dei funzionari comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, nonché delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.
4. Di ogni eventuale sostituzione del direttore dei lavori nonché dell'assuntore dei medesimi dev'essere data tempestiva comunicazione scritta all'Amministrazione Comunale. Nella comunicazione dovranno essere indicati i nominativi subentrati.

### **Art.6.5.- Obbligo della tabella di cantiere.**

1. Per tutta la durata dei lavori dovrà essere esposta in sito facilmente visibile e nell'ambito del cantiere, una tabella nella quale saranno indicati:
  - a) il nominativo del progettista delle opere;
  - b) il nominativo del direttore dei Lavori;
  - c) il nominativo del collaudatore delle opere in cemento armato;
  - d) il nominativo dell'impresa costruttrice;
  - e) gli estremi della concessione edilizia;
  - f) nominativo del committente.
2. Tale tabella dovrà avere dimensione minime di almeno cm 40x60.

### **Art.6.6.- Certificato di abitabilità o di agibilità.**

1. Le opere conseguenti ad interventi soggetti a concessione o autorizzazione edilizia o a denuncia nell'ipotesi di cui all'art.68, comma 2 lettera b), non possono essere adibite od usate prima del rilascio, da parte del Sindaco o del diverso organo competente ai sensi dello statuto comunale, di un certificato di abitabilità o agibilità.
2. Il certificato è rilasciato quando per l'opera ricorrano le condizioni di cui all'art. 86 della L.R. 52/91.

### **Art.6.7.- Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e sanzioni per opere abusive.**

1. Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nella autorizzazione.

### **Art.6.8.- Rinvenimenti e scoperte di carattere archeologico o storico artistico.**

1. Il proprietario dell'immobile in cui vengono eseguiti i lavori, il direttore dei lavori stessi, il costruttore e l'assistente devono, nel caso di ritrovamento di opere o di reperti che abbiano pregio archeologico, artistico o storico, farne immediata denuncia, a norma della Legge 1.6.1939, n. 1089, al Soprintendente per i Beni Ambientali e Architettonici, Archeologici, Artistici e Storici del Friuli Venezia Giulia ed al Sindaco, sospendendo i lavori in corso.
2. I lavori potranno essere ripresi osservando le prescrizioni che saranno impartite dalla competente Soprintendenza.

### **Art.6.9.- Interruzione dei lavori.**

1. Nel caso di interruzione dei lavori il concessionario dovrà eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e delle costruzioni, nonché degli impianti di cantiere.

2. Nei casi d'inadempienza il Sindaco provvede, a norma della vigente legislazione.

### **Art.6.10.- Esecuzione delle opere edilizie.**

1. Le opere edilizie debbono essere eseguite in modo conforme ai progetti autorizzati o concessi.
2. Il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere debbono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte, riescano solide e siano rispondenti alle prescrizioni di legge.
3. Per le strutture in c.a. debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni di legge 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 approvate con D.M. 20.12.1947, n. 1516.
4. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.
5. Nelle zone urbane non sono consentiti box in lamiera.

### **Art.6.11.- Formazione dei cantieri.**

1. L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, dev'essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza.
2. I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.
3. L'A.C. può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.
4. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; 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.

### **Art.6.12.- Disciplina generale dei cantieri.**

1. Gli impianti di acqua potabile e di fognatura delle costruzioni provvisorie allestite nei cantieri debbono essere allacciati, se possibile, alle reti comunali; ove ciò non sia possibile:
  - l'impianto idrico dev'essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio sanitario;
  - l'impianto di fognatura può essere sostituito da bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti.
 E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergerne od impedirne il corso, senza preventiva e formale autorizzazione dell'A.C. o dell'Ente proprietario.
2. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, quando siano destinate alla permanenza di persone debbono essere dotate di servizi igienici.
3. Il Sindaco, in caso di violazione delle precedenti disposizioni, può ordinare la chiusura del cantiere, con conseguente sospensione dei lavori.

### **Art.6.13.- Prevenzione degli infortuni.**

1. Il costruttore deve prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza degli addetti ai lavori; valgono a tal fine le prescrizioni del R.D. n. 530/1927 e del D.P.R. n. 547/1955, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti.

### **Art.6.14.- Responsabilità dell'esecutore delle opere.**

1. Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.
2. L'osservanza delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l'idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.
3. Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.
4. Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.
5. Per quanto non contemplato nei precedenti commi vale l'art. 100 della L.R. 52/91.

### **Art.6.15.- Ribalte e strutture provvisionali.**

1. Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere munite di apposito steccato e di segnalazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone.
2. 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 difese di trattenuta e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.
3. 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.6.16.- Demolizioni, scavi e materiali di risulta.**

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.
2. Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
3. E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche 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 ammucchiarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione.
4. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.
5. I lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. La stabilità degli scavi dev'essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze. Gli scavi non debbono inoltre impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi stradali e pubblici; l'eventuale indispensabile occupazione di tali aree dev'essere formalmente autorizzata dall'A.C.
6. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere smaltiti e/o recuperati nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.
7. E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione; solo in caso di assoluta e comprovata necessità l'A.C. può autorizzare lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed applicando la tassa corrispondente per occupazione temporanea di suolo

pubblico.

8. Cessato lo stato di necessità, gli spazi pubblici occupati debbono essere sollecitamente sgomberati e ripuliti.

### **Art.6.17.- Pulizia delle strade.**

1. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
2. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura (a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.), deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, 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 della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

### **Art.6.18.- Lavori nel pubblico sottosuolo.**

1. Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve nel rispetto del regime autorizzativo di cui alla L.R. 52/91 provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno o incidente alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

## **CAPO 7.- NORME TRANSITORIE E FINALI.**

### **Art.7.1.- Adeguamento degli edifici non regolamentari.**

1. Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente R.E. sono tenuti ad adeguarvisi in occasione di qualsiasi opera si debba effettuare, sia soggetta ad autorizzazione edilizia che a concessione a edificare.
2. Si dovrà in particolare provvedere:
  - alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
  - all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista nei fabbricati confinanti con il suolo pubblico;
  - all'intonacatura e tinteggiatura degli edifici che danno su spazi pubblici.
3. Dovranno essere eliminati:
  - i gabinetti interni direttamente comunicanti con locali quali soggiorni e cucine senza antibagno;
  - i gabinetti accessibili dal vano scala, sprovvisti di antibagno;
  - i gabinetti comuni a più appartamenti;
  - i gabinetti esterni o pensili con accesso dall'esterno;
  - i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

### **Art.7.2.- Pubblicazione ed entrata in vigore del Regolamento Edilizio. Abrogazione di norme precedenti.**

1. La pubblicazione del presente R.E. è effettuata non appena pervenuta la comunicazione della avvenuta approvazione da parte della Amministrazione Regionale con il relativo D.P.G.R..
2. Il presente R.E. 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 del Presidente della G.R. di approvazione ed ha efficacia per tutte le costruzioni, opere o manufatti concessi o autorizzati successivamente alla sua entrata in vigore.

3. 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.
4. Al momento dell'entrata in vigore del presente R.E. tutte le disposizioni comunali precedenti e che riguardano la stessa materia, e che sono con esso incompatibili, si intendono abrogate.

\*\*\*\*