



COMUNE DI ALBINEA  
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

# REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con delibera CC n. 30 del 08/04/1976  
Modificato con delibera CC n. 88 del 29/11/1999  
Modificato con delibera CC n. 26 del 30/03/2000  
Modificato con delibera CC n. 61 del 14/10/2003

## **INDICE – SOMMARIO**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I – OGGETTO DEL REGOLAMENTO**

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

#### **CAPO II – RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA – ESAME DEI PROGETTI – PARERI**

Art. 2 - Opere soggette ad autorizzazione

Art. 3 – Opere non soggette ad autorizzazione

Art. 4 – Progettisti, direttori ed assuntori dei lavori

Art. 5 – Domanda di autorizzazione

Art. 6 – Documenti a corredo della domanda di autorizzazione

Art. 7 – Presentazione della domanda di autorizzazione

Art. 8 – Istruzione ed esame delle domande di autorizzazione – pareri  
Obbligatorie

#### **CAPO III – COMMISSIONE EDILIZIA – DETERMINAZIONI DEL SINDACO**

Art. 9 – Commissione Edilizia – composizione – durata

Art. 10 – Attribuzioni della Commissione Edilizia

Art. 11 – Sedute della Commissione Edilizia

Art. 12 – Determinazioni del Sindaco sulla domanda di autorizzazione

Art. 13 – Pubblicità delle licenze di costruzione – ricorsi

Art. 14 – Volturazioni

Art. 15 – Varianti al progetto

Art. 16 – Validità – decadenza – rinnovo della licenza

Art. 17 – Licenze ind eroga

Art. 18 – Annullamento d'ufficio della licenza

#### **CAPO IV – ESECUZIONE DELLA LICENZA**

Art. 19 – Punti di linea e di livello –Inizio dei lavori

Art. 20 – Direttore e Assuntore dei lavori

Art. 21 – Assetto del cantiere

Art. 22 – Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Art. 23 – Comunicazioni obbligatorie – ispezioni

#### **CAPO V – AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'**

Art. 24 – Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità' o di agibilità'

Art. 25 – Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità' o di agibilità'

**TITOLO II – CARATTERISTICHE DI ABITABILITA’ – PARAMETRI EDILIZI  
DISTANZA TRA I FABBRICATI – PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE –  
ANTINCENDIO – ANTISISMICHE**

**CAPO I - CARATTERISTICHE DI ABITABILITA’**

- Art. 26 – Classificazione dei locali
- Art. 27 – Caratteristiche dei locali di abitazione – Categoria A
- Art. 28 – Caratteristiche dei locali accessori o di servizio Categoria S
- Art. 29 – Locali per il gioco dei bambini
- Art. 30 – Chiostrine
- Art. 31 – Sottotetti
- Art. 32 – Piani interrati e seminterrati

**CAPO II – PARAMETRI EDILIZI – INDICE DI VISUALE LIBERA – DISTANZA FRA I FABBRICATI**

- Art. 33 – Parametri edilizi
- Art. 34 – Applicazione dell’indice di visuale libera
- Art. 35 – Corpi aggettanti

**CAPO III – PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE – IMPIANTI TECNOLOGICI**

- Art. 36 – Salubrità del terreno
- Art. 37 – Orientamento e riscontro d’aria
- Art. 38 – Isolamento dell’umidità
- Art. 39 – Isolamento termico
- Art. 40 – Isolamento acustico
- Art. 41 – Impianto di fognatura
- Art. 42 – Impianti igienici
- Art. 43 – Impianti idrici
- Art. 44 – Impianti termici e di condizionamento
- Art. 45 – Impianti di aerazione e di ventilazione
- Art. 46 – Impianti elettrici
- Art. 47 – Colelgamenti verticali – scale – ascensori – montacarichi
- Art. 48 – Edilizia pubblica e sovvenzionata

**CAPO IV – NORME ANTINCENDIO – ANTISISMICHE**

- ART. 49 – Norme antincendio e antismog
- Art. 50 – Norme antisismiche

**TITOLO III – DECORO URBANO**

**CAPO I – ELEMENTI DI DECORO URBANO**

- Art. 51 – Elementi di decoro urbano
- Art. 52 – Coperture
- Art. 53 – Elementi aggettanti
- Art. 54 – Manutenzione degli edifici
- Art. 55 – Tabelle stradali e numeri civici
- Art. 56 – Cartelli indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici
- Art. 57 – Mostre – vetrine – insegne
- Art. 58 – Marciapiedi e porticati
- Art. 59 – Depositi di materiali

**CAPO II – ZONE VERDI E PARCHI**

Art. 60 – Zone verdi e parchi

**CAPO III – PRESCRIZIONI VARIE**

Art. 61 – Intercapedini – griglie di aerazione

Art. 62 – Uscite dalle autorimesse rampe

Art. 63 – Recinzioni

Art. 64 – Cassette per corrispondenza

Art. 65 – Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

**TITOLO IV – LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

**CAPO I - PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA**

Art. 66 – Domanda di autorizzazione

Art. 67 – Documenti a corredo della domanda

Art. 68 – Proposta di convenzione

Art. 69 – Presentazione della domanda di autorizzazione a lottizzare

Art. 70 – Procedura per il rilascio della autorizzazione

**CAPO II - PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA**

Art. 71 – Poteri di iniziativa del Sindaco

**TITOLO V – POTERI DI VIGILANZA DEL SINDACO – SANZIONI**

**CAPO I - POTERI DI VIGILANZA DEL SINDACO – SANZIONI – PROVVEDIMENTI DEL SINDACO CONSEGUENTI A VIOLAZIONI**

Art. 72 – Poteri di vigilanza del Sindaco

Art. 73 – Sanzioni

Art. 74 – Provvedimenti del Sindaco conseguenti all'accertamento di violazioni

**TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Art. 75 – Opere già autorizzate

Art. 76 – Antenne radio e TV

Art. 77 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I – OGGETTO DEL REGOLAMENTO E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

##### **ART. 1**

- Oggetto del Regolamento –

Il presente regolamento – redatto ai sensi dell'art. 33 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 6 Agosto 1967, numero 765 – disciplina l'esercizio dell'attività edilizia nell'ambito del territorio del Comune di ALBINEA.

## CAPO II - DELLA LICENZA EDILIZIA – ESAMI DEI PROGETTI - PARERI

### ART. 2

#### - Opere soggette ad autorizzazione –

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

L'autorizzazione occorre anche per apportare varianti ad opere e a progetti già autorizzati e per le opere da eseguirsi da privati su aree del demanio pubblico.

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a. le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b. le opere di urbanizzazione;
- c. le nuove costruzioni;
- d. gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ricostruzioni, anche parziali;
- e. le trasformazioni della distribuzione interna, i restauri, i riattamenti di fabbricati;
- f. le modifiche della destinazione d'uso;
- g. le modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h. le demolizioni;
- i. le costruzioni, i restauri, le modifiche, le demolizioni, e le ricostruzioni di muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l. gli scavi, i rinterri, i muri di sostegno e rilevati in genere, le fognature e gli acquedotti;
- m. le edicole e monumenti funerari in genere;
- n. l'abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- o. l'apertura e la modificazione di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- p. la costruzione o la trasformazione di vetrine, monumenti, tettoie, pensiline nonché l'installazione di insegne, mostre, cartelli od infissi pubblicitari od indicatori, tende solari all'esterno degli edifici, anche provvisori, in luoghi pubblici, o prospettanti luoghi pubblici;
- q. l'esecuzione di opere di straordinaria manutenzione dei fabbricati, qualora comportino l'installazione di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;
- r. l'installazione nei suoli pubblici di condutture elettriche, telefoniche, del gas ecc., sia da parte di privati che di società concessionarie;
- s. i rivestimento, le decorazioni e la tinteggiatura di edifici.

Per le opere soggette ad autorizzazione, è consentita la presentazione di preprogetti, da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia, al fine di ottenere un parere preliminare od orientativo per la redazione del progetto.

Il parere di massima favorevole espresso sul preprogetto non costituisce autorizzazione ad eseguire le opere.

### Art. 3

#### - Opere non soggette ad autorizzazione –

Non sono soggette ad autorizzazione:

- a) le opere da eseguirsi da Amministratori Statali su terreni demaniali, per le quali si applica la speciale disciplina prevista dagli artt. 29 e 31 2° comma della vigente legge urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;

- c) le opere installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati, tranne quelle riguardanti gli edifici tutelati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089, purchè non comportino modificazioni o trasformazioni dei medesimi ovvero variazioni delle strutture o della disposizione dei locali;
- e) le opere indifferibili ed urgenti per motivi di pubblica incolumità, quelle ordinate dal Sindaco o dall'Autorità Giudiziaria;
- f) le opere esentate per espressa disposizione legislativa.

#### Art. 4

##### - Progettisti, direttori ed assuntori dei lavori –

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

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

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

#### Art. 5

##### - Domanda di Autorizzazione –

La domanda di autorizzazione indirizzata al Sindaco deve essere sottoscritta:

- a) Dal committente dell'opera o dal suo legale rappresentante;
- b) Dal proprietario dell'era edificatoria o dal suo legale rappresentante ovvero, qualora si tratti di demolizioni, dal proprietario dell'opera da demolire;
- c) Dal progettista;
- d) Dal direttore dei lavori, ove sia stato nominato.

I soggetti sopraelencati devono altresì indicare, la propria residenza o il domicilio al quale desiderano che siano inviate le comunicazioni del Sindaco concernenti la domanda ed hanno altresì l'onore di comunicarne immediatamente ogni eventuale variazione successiva.

Qualora non preesistano le opere di urbanizzazione primaria, ovvero in mancanza della previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, il richiedente deve assumere l'obbligo di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza.

## Art. 6

### - Documenti a corredo della domanda di autorizzazione -

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

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

I documenti richiesti in relazione alle varie categorie delle opere previste dall'art. 2 secondo comma, sono precisati nella tabella posta in calce al presente articolo e devono avere i seguenti requisiti:

1. Questionario statistico e scheda del terreno;
2. Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
3. Planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:500, con le indicazioni delle proprietà confinanti, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, degli alberi di alto fusto esistenti e di ogni eventuale altro particolare di rilievo;
4. Documentazione fotografica dello stato di fatto;
5. Planimetria, in scala non inferiore a 1:200, in cui sia rappresentata – nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze – l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata – posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc. – le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
6. Disegni, in scala 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera; con indicazione:
  - a) della destinazione d'uso dei locali;
  - b) delle quote planimetriche ed altimetriche;
  - c) della dimensione delle aperture, con distinzione delle parti apribili e fisse;
  - d) dei rapporti di illuminazione;
  - e) degli ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
  - f) dell'ubicazione e dimensioni delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
  - g) delle strutture portanti – C.A., acciaio, muratura, ecc.;
  - h) delle pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera – pozzetti d'ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.;
  - i) dei materiali di copertura, del senso delle falde e delle pendenze, dei volumi tecnici, camini, gronde e relativi punti di calata dei pluviali, dei lucernari, ecc..

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di planimetrie generali, in scala 1:200, corredate dalle piante delle singole cellule in scala 1:50.

Qualora si tratti di progetto di edificio comunicante con altro edificio esistente, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

7. Disegni quotati, in scala 1:100, delle sezioni dell'opera in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra delle linee di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera.
8. Disegni, a semplice contorno, in scala 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.



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

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

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

9. Disegni, in scala non inferiore a 1:20, dei particolari progettuali costruttivi e decorativi, con indicazione dei materiali impiegati, del loro trattamento e colore;
10. Rilievo quotato, in scala non inferiore a 1:200, degli edifici da demolire, e documentazione fotografica;
11. Disegni, in scala non inferiore a 1:100, contenenti, oltre alle indicazioni di cui al n. 6, le seguenti visualizzazioni:
  - a) Senza campitura, le opere da conservare;
  - b) Con campitura grigia, le opere da demolire;
  - c) Con campitura nera, le opere da costruire;
  - d) Con campitura tratteggiata, le opere da sostituire.I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;
12. Relazione illustrativa. In essa dovranno essere poste in evidenza le conseguenze derivanti dall'esercizio dell'attività alla quale l'opera è destinata.
13. Dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare, a norma degli artt. 6 e 7 della legge 5 marzo 1963 n. 246;
14. Nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi previsti dalla legge;
15. Nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti, nei casi previsti dalla legge o dal Piano Regolatore Generale ovvero quando il Sindaco ne ravvisi l'opportunità;
16. Nulla osta, rispettivamente, dal Compartimento dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale per le costruzioni da eseguire fuori dai Centri abitati ai margini delle strade statali o delle strade provinciali, nonché per gli allacciamenti, innesti o accessi delle strade private a quelle anzidette.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 3-5-6-7-8-9-10-11 devono essere piegati secondo il formato UNI.

Tutte le tavole di cui al precedente comma e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale dovrà altresì indicare l'Ordine o il Collegio professionale cui è iscritto.

## Art. 7

### - Presentazione della domanda di autorizzazione -

La domanda di autorizzazione, corredata dai documenti di cui al precedente art. 6 deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo averne controllato la regolarità e la completezza, rilascia al richiedente apposita ricevuta con indicazione della data di ricevimento della domanda.

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE (art. 2)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		QUESTIONARIO	SCHEDA TERRITORIO ESTRATTO AUTENTICO DI MAPPA	PLANIMETRIA STATO DI FATTO RAPP. 1:500	FOTOGRAFIA STATO DI FATTO	PLANIMETRIA RAPP. 1:200	PIANTA RAPP. 1:100	SEZIONI RAPP. 1:100	PROSPETT RAPP. 1:100	PARTICOLARI RAPP. 1:200	RILIEVO EDIF. DA DEMOLIRE	DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE RAPP. 1:100	RELAZIONE	DICHIARAZIONE VALORE	N.O. VIGILI DEL FUOCO	N.O. SOPRAINT. MONUMENTI	N.O. ACCESSI STRADE STATALI E PROVINCIALI
A	LOTTIZZAZIONE DI AREE	VEDI ART. 68															
B	OPERE DI URBANIZZAZIONE	●/	●	●		●							●				● <sup>3</sup>
C	C <sub>1</sub> PREPROGETTO	●/		●		●		● <sup>4</sup>	● <sup>4</sup>				●				
	C <sub>2</sub> NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI	●/	●	●		●	●	●	●				●	●	●	● <sup>2</sup>	● <sup>3</sup>
D	AMPLIAMENTI, SOPRAELEVATI, RICOSTRUZIONI ANCHE PARZIALI	●/	●	●	●		●	●	●				●				
E	E <sub>1</sub> TRASFORMAZIONI INTERNE RIATTAMENTI DEI FABBRICATI	●/		●			●	●	●			●		●		● <sup>2</sup>	
	E <sub>2</sub> RESTAURI	●/	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●			●	
F	MODIFICHE DELLA DESTINAZIONE D'USO	●/		●			●						●				
G	MODIFICHE NELL'UBICAZIONE DI COSTRUZIONI TRASFERIBILI	●/	●	●									●				
H	DEMOLIZIONI	●/	●	●							●		●	●			
I	COSTRUZIONE, RESTAURO, MODIFICA, DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA, CANCELLATE, RECINZIONI PROSPICIENTI SPAZI DI USO PUBBLICO, CHIOSCHI	●/		●	●		●	●	●	●	●	●	●				
L	SCAVI, RINTERRI, MURI DI SOSTEGNO E RILEVATI IN GENERE, FOGNATURE, ACQUEDOTTI	●/	●	●		●	●	●					●		●		
M	EDICOLE, MONUMENTI FUNEBRI IN GENERE	●/					●	●	●	●			●				
N	ABBATTIMENTO DI ALBERI IN PARCHI E GIARDINI PRIVATI OD IN COMPLESSI ALBERATI DI VALORE	●/	●	●	●								●				
O	APERTURA O MODIFICA DI ACCESSI PRIVATI SULLE FRONTI STRADALI O SU AREE PUBBLICHE	●/	●	●		●	●	●					●				● <sup>3</sup>
P	P <sub>1</sub> COSTRUZIONE O TRASFORMAZIONE VETRE, COLLOCAMENTO INSEGNE, MOSTRE, CARTELLI, AFFISSI PUBBLICITARI, MEMORIE, TETTOIE, PENSILINE, VERANDE, TENDE			●	●		●	●	●				●				
	P MONUMENTI			●	●	●	●	●	●	●			●			● <sup>2</sup>	
Q	MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON INSTALLAZIONE DI POSTEGGI, SCALE MOBILI, PONTI VOLANTI			●									●				
R	CONDUTTURE ELETTRICHE TELEFONICHE, TUBAZIONI, GAS			●									●				
S	RIVESTIMENTI DECORAZIONI, TINTEGGI DI EDIFICI			●	● <sup>5</sup>				●				●				

1. E' sottoposto ad un parere di massima, per ottenere la licenza edilizia è necessaria la presentazione del progetto definitivo di cui alle seguenti categorie di opere.
2. Ove del caso, cioè zone storiche, con vincolo paesistico ecc.
3. Fuori dal perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. P.d.F.
4. In scala 1:200
5. Per i tinteggi (in sostituzione dei prospetti)

## Art. 8

- Istruzioni ed esame delle domande di autorizzazione –
- pareri obbligatori –

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

1. dell'Ufficiale Sanitario;
2. del Veterinario Comunale, qualora si tratti di fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
3. della Commissione Edilizia.

## CAPO III – COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO: DEFINIZIONE E COMPITI

### Articolo 9

#### Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio: definizione e compiti

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, è organo consultivo dell'Amministrazione Comunale cui spetta la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici e di qualità urbana.

2. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è inoltre organo consultivo per la formulazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in campo urbanistico ed edilizio.

Il presente regolamento stabilisce quali progetti o opere debbono essere sottoposti al parere della Commissione, fermo restando che detto parere anche quando favorevole o contrario, non costituisce presunzione del rilascio o rigetto del provvedimento amministrativo che è riservato al Responsabile competente il quale può assumere determinazioni difformi dandone adeguata motivazione.

In tutti i casi nei quali si prevede il parere della Commissione, le determinazioni conclusive del Responsabile preposto allo Sportello dell'edilizia non conformi, anche in parte, al parere della stessa, sono immediatamente comunicate al Sindaco per l'eventuale esercizio, entro il termine perentorio di 30 giorni, del potere di cui all'art. 24 della L.R. 31/02

#### Compiti

3. In campo **urbanistico** la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere su:

- a) Strumenti urbanistici attuativi del PRG e relative varianti;
- b) Regolamento edilizio e d'igiene; regolamenti specifici e/o di settore in materia di arredo e/o comunque interessanti la materia edilizio-urbanistica;

4. In campo **edilizio**, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed estetici dei progetti e delle opere edilizie, ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Tale parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento ed alla valutazione della qualità architettonica delle opere.

In particolare, essa esprime parere su tutti gli interventi incidenti sul territorio tutelato ai sensi del D.Lgs 490/99 articolo 139 e 146.

Sono sottoposti al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, i progetti pubblici e privati per la realizzazione di:

- a) interventi soggetti a permesso di costruire (tranne le richieste di rinnovo per ultimazione lavori) ;
- b) Interventi globali di recupero di immobili sottoposti a vincolo di restauro e di risanamento conservativo;
- c) Interventi che comportino variante essenziale a titoli abilitativi, relativi ad interventi di cui ai punti precedenti;
- d) Interventi oggetto di deroga comunale;
- e) Opere di urbanizzazione ed Opere d'arte delle infrastrutture;
- f) Installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione da realizzare sul suolo.

Il Responsabile competente potrà acquisire il parere della Commissione in qualsiasi circostanza in cui lo ritenga opportuno, ivi comprese le eventuali determinazioni sugli abusi edilizi, previa valida motivazione che dovrà risultare nel verbale della relativa seduta.

## Art.10

### Composizione, nomina e durata

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale, sentiti gli ordini e collegi professionali ed è composta da sette componenti scelti, in base al loro curriculum e competenza professionale, tra esperti qualificati nella progettazione, nelle materie storiche dei beni culturali, nell'urbanistica, nell'architettura, nella tutela ambientale e del paesaggio e dell'ambiente.
2. I componenti della Commissione, una volta eletti, designano chi fra di loro , svolgerà le funzioni di Presidente .
3. Non possono far parte della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio i rappresentanti di Organi o Istituzioni non comunali ai quali, per legge, è demandato un parere specifico ed autonomo sull'oggetto da esaminare.
4. Il Sindaco è invitato di diritto ai lavori della Commissione
5. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rimane in carica tre anni ed i suoi componenti possono essere confermati consecutivamente una sola volta. È fatto salvo quanto stabilito dall'articolo 3 della L. n.444/1994 e successive modificazioni ed integrazioni, in materia di disciplina della proroga degli atti amministrativi.
6. I Componenti nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificata motivazione a tre sedute consecutive. La decadenza, rilevata dal responsabile dell'Area Edilizia Privata e su richiesta del Sindaco, è dichiarata dalla Giunta comunale, che contemporaneamente provvede alla loro sostituzione.
7. Il Segretario della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, senza diritto di Voto, è il Responsabile dell'Area Edilizia Privata o suo delegato. Partecipano ai lavori della Commissione i tecnici istruttori con il compito di illustrare gli oggetti all'ordine del giorno.

## Articolo 11

### Funzionamento, pubblicità e richiesta di valutazione preventiva della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

1. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisce nella Sede Comunale, su Convocazione del Presidente. Le adunanze sono valide in prima convocazione a condizione che siano presenti alle stesse almeno la metà più uno dei componenti tra i quali il Presidente, in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di 1 ora dalla prima, se intervengono tre Componenti ivi Compreso il Presidente.
2. *La commissione all'atto dell'insediamento redige un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri;*
3. In caso di assenza del Presidente, e fermo restando la Composizione minima di membri, per la validità della seduta, viene nominato all'istante un sostituto che svolgerà le funzioni di presidente limitatamente a quella seduta.
4. La Convocazione deve essere inviata per iscritto ovvero per telefax o per posta elettronica dal segretario e deve pervenire ai commissari almeno 3 giorni prima della seduta .

5. Le sedute della Commissione per la Qualità architettonica e il paesaggio non sono pubbliche .
6. La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio esprime sugli oggetti all'ordine del giorno, esaminati secondo l'ordine di presentazione:
  - a) parere favorevole, con eventuali motivazioni;
  - b) parere favorevole con prescrizioni non sostanziali,
  - c) parere contrario, sempre motivato.
7. Sono validi i pareri approvati dalla maggioranza dei presenti; in caso di parità, il voto del Presidente viene conteggiato due volte .
8. La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, qualora lo ritenga utile, può convocare il tecnico abilitato, anche su richiesta del medesimo.
9. I componenti non possono presenziare all'esame di progetti all'esecuzione dei quali siano a qualunque titolo interessati.
10. Delle adunanze della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da tutti i componenti presenti. I verbali e i pareri della Commissione sono resi noti al pubblico presso lo Sportello dell'Edilizia.
11. Ai componenti della Commissione è corrisposto un gettone di presenza determinato dall'Amministrazione Comunale con atto successivo.
12. Entro il 31 dicembre di ogni anno la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio redige una relazione sull'andamento dell'attività edilizia in generale e sui criteri ed indirizzi seguiti nell'esame delle diverse pratiche edilizie. In ogni caso, al termine del mandato, tale relazione viene trasmessa alla nuova Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.
13. E' possibile richiedere da parte degli aventi titolo, per interventi di particolare complessità e di rilevante interesse urbanistico ed edilizio, un preparere alla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio; tale richiesta deve essere inoltrata su apposita modulistica. La documentazione deve permettere ai componenti della Commissione di disporre di tutti gli elementi (documentazione fotografica dell'esistente, stato di fatto, progetto, inserimento nel contesto urbano, relazione tecnica di progetto) utili al fine di una valutazione di merito. La proposta progettuale può essere illustrata direttamente dal progettista, a seguito di richiesta della Commissione o del proponente.
14. Qualora gli elaborati presentati per la richiesta di permesso di costruire non differiscano da quelli contenuti nel preparere e lo stesso sia stato positivo, la pratica non dovrà tornare in Commissione tranne nel caso in cui sopravvengono nuove disposizioni normative .
15. Il parere espresso conserva la propria validità per un anno.
16. Verrà rilasciata certificazione formale del preparere, la stessa è soggetta al pagamento del diritto di segreteria.

## ART. 12

### - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di autorizzazione -

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco, tranne che nei casi di cui agli artt. 18 e 71.

L'autorizzazione è notificata unitamente a una copia dei disegni approvati e vistati.

L'autorizzazione non pregiudica in alcun modo i diritti dei terzi.

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato:

- a) All'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'accettazione dell'impegno del richiedente di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza, eccezione fatta per costruzioni al servizio dell'agricoltura ovvero destinate alla conduzione di fondi nelle zone rurali;
- b) Qualora si tratti di costruzione nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione, all'impegno della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza;
- c) Alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale delle ricevute attestanti il versamento delle quote stabilite dalla Legge a favore delle Casse Nazionali di Previdenza dei tecnici progettisti.

## ART. 13

### - Pubblicità delle licenze di costruzione - ricorsi -

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

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

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

## ART. 14

### - Volturazioni -

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

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

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

## ART. 15

### - Varianti -

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

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

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

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

## ART. 16

### - Validità – decadenza – rinnovo della licenza edilizia -

La licenza edilizia ha una validità di dodici mesi decorrenti dalla data della notifica della licenza stessa.

I lavori ai quali la licenza si riferisce devono essere iniziati entro il suddetto termine di validità.

In caso contrario, la licenza decade.

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

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

In tal caso, il richiedente può fare riferimento alla documentazione relativa alla licenza decaduta.

## ART. 17

### - Licenze in deroga -

La facoltà di derogare alle norme del presente regolamento nonché alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Albinea può essere esercitata dal Sindaco soltanto nei casi in cui:

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

Tale facoltà è subordinata al preventivo nulla osta del Ministero dei Lavori Pubblici, su rapporto della Sezione Urbanistica e della Sovrintendenza ai Monumenti, sentito il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.



Il rilascio della licenza edilizia in deroga deve essere preceduto:

1. Dalla istanza di deroga diretta al Sindaco, corredata dalla relativa documentazione;
2. Dal parere della Commissione Edilizia;
3. Dalla deliberazione consiliare;
4. Dal rilascio del nulla osta da parte della Regione.

#### ART. 18

##### - Annullamento d'ufficio della licenza edilizia -

L'annullamento d'ufficio della licenza edilizia può essere disposto dal Sindaco nei seguenti casi:

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

## CAPO IV – ESECUZIONE DELLA LICENZA

### ART. 19

#### - Punti di linea e di livello – inizio dei lavori –

Il titolare della licenza edilizia deve richiedere per iscritto al sindaco, con un congruo termine di preavviso rispetto alla data prevista per l'inizio dei lavori, di provvedere alla consegna dei punti fissi di linea e di livello.

L'Ufficio Tecnico Comunale provvede ad effettuare tale operazione, da eseguirsi a spese del richiedente, entro sette giorni dal ricevimento della richiesta.

Della effettuazione delle suddette operazioni viene redatto, in duplice esemplare, apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Il titolare della licenza edilizia ha l'obbligo di comunicare preventivamente al Sindaco la data di effettivo inizio dei lavori, a mezzo lettera raccomandata.

A tal fine, qualora la data di effettivo inizio dei lavori coincida con quello di consegna dei punti fissi di linea e di livello, sarà sufficiente farne menzione nel verbale stesso.

### ART. 20

#### - Direttore ed assuntore dei lavori –

Prima della data di effettivo inizio dei lavori, il titolare della licenza edilizia deve comunicare per iscritto al Sindaco il nominativo, la qualifica, la residenza e il domicilio del direttore e dell'assuntore dei lavori, tranne il caso in cui tali indicazioni siano già contenute nella domanda di autorizzazione di cui all'art. 5.

A loro volta, il direttore e l'assuntore dei lavori devono comunicare al Sindaco – anche mediante atti separati, e in ogni caso prima dell'effettivo inizio dei lavori – l'accettazione dei rispettivi incarichi.

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

### ART. 21

#### - Assetto del cantiere – obbligo di ostensione della licenza edilizia - E dei progetti –

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

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

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

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

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

## ART. 22

- Direttore ed assuntore dei lavori -

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

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

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

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

## ART. 23

- Comunicazioni obbligatorie - Ispezioni -

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

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

- a) Dell'effettivo inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e di livello di cui all'art. 20;
- b) Del completamento del rustico, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio a quella di progetto;
- c) Dell'ultimazione dei lavori, al fine dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità di cui agli artt. 25 e 26, nonché per gli effetti di cui all'art. 17 - 4° comma.

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

In ogni caso, e indipendentemente dall'esito dei controlli effettuati, la responsabilità per la violazione delle norme giuridiche vigenti come pure per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nella licenza edilizia rimane interamente a carico del titolare della licenza, del direttore e dell'assuntore dei lavori.

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

## CAPO V – AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

### ART. 24

- Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o di agibilità -

Nella costruzione di nuovi edifici o di parti di essi, come pure nei casi di ricostruzione, sopraelevazione o modificazione dei medesimi, devono essere osservate, oltre le norme generali e speciali in materia urbanistico-edilizia, anche le disposizioni contenute nel T.U. delle leggi sanitarie 17 luglio 1934, n. 1865, e nel regolamento comunale di igiene.

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

### ART. 25

- Domanda e procedura per la autorizzazione alla abitabilità o all'agibilità -

Il titolare della licenza edilizia, ad avvenuta ultimazione dei lavori e previo collaudo statico dei medesimi, deve inoltrare al Sindaco apposita domanda in bollo diretta ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità delle costruzioni, allegando il certificato di collaudo.

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

- a) La conformità della costruzione al progetto approvato nonché l'osservanza delle prescrizioni fissate nella licenza edilizia;
- b) La corrispondenza dei locali e dei relativi impianti alle norme igienico-sanitarie vigenti.

A tal fine, il titolare della licenza edilizia nonché il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere preavvertiti affinché siano posti in grado di presenziare ai suddetti accertamenti.

L'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità è rilasciata dal Sindaco entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, qualora risulti la regolarità della costruzione e, in ogni caso, previa presentazione delle ricevute comprovanti il pagamento della tassa governativa e dei diritti comunali relativi.

**TITOLO II – CARATTERISTICHE DI ABITABILITA', PARAMETRI  
EDILIZI DISTANZA TRA I FABBRICATI – PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE –  
ANTINCENDIO - ANTIESTETICHE**

**CAPO I – CARATTERISTICHE DI ABITABILITA'**

**ART. 26**

- Classificazione dei locali -

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

CATEGORIA A – comprendente i locali di abitazione;

CATEGORIA S – comprendente i locali accessori o di servizio. Sono considerati locali di abitazione gli ambienti nei quali la permanenza delle persone ha carattere di abitudine e di continuità.

I locali di abitazione si suddividono nelle seguenti categorie:

- A<sub>1</sub> a) Soggiorni, pranzi, cucine di superficie superiore a mq. 7.00, camere da letto;  
b) Uffici, aule scolastiche, sale da lettura;
- A<sub>2</sub> a) Negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;  
b)  
b) Laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici in edifici di cura ed ospedalieri;  
c) Officine meccaniche, laboratori industriali ed artigianali, cucine per collettività ed altri Ambienti di lavoro;  
d) Parti di autorimesse in cui si effettuano riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;  
e) Magazzini, depositi o archivi il cui funzionamento comporti una prolungata permanenza Delle persone.

Sono considerati locali accessori o di servizio gli ambienti in cui la permanenza delle persone non si prolunga oltre il tempo strettamente indispensabile allo svolgimento delle specifiche funzioni o delle operazioni a cui gli ambienti stessi sono destinati, sempre che tale permanenza non abbia carattere di abitudine o di continuità.

I locali accessori o di servizio si suddividono nelle seguenti sottocategorie:

- S<sub>1</sub> Cucine di superficie inferiore a 7 metri quadrati. Servizi e bagni negli edifici di abitazione Individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;
- S<sub>2</sub> a) Scale che collegano più di due piani,

- b) Corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. Di superficie ovvero 10 di lunghezza;
  - c) Magazzini e depositi in cui la permanenza delle persone non si prolunghi oltre il tempo Strettamente necessario per le operazioni di carico-scarico e di pulizia;
  - d) Lavanderie, stenditoi, legnaie e cantine;
  - e) Stalle, porcilaie ecc.;
- S<sub>3</sub>
- a) Disimpegni inferiori a 12 metri quadrati;
  - b) Ripostigli e magazzini inferiori a 5 metri quadrati;
  - c) Vani scala colleganti solo due piani,
  - d) Autorimesse;
  - e) Locali per macchine con funzionamento automatico. Per tali locali sono fatte salve le Speciali disposizioni più restrittive degli enti preposti alla sorveglianza, al controllo e alla gestione degli impianti suddetti.

I locali non espressamente compresi negli elenchi precedenti saranno classificati in via analogica dall'Amministrazione Comunale, udito il parere della Commissione Edilizia.

#### ART. 27

##### - Caratteristiche dei locali di abitazione – Categoria A –

Le misure minime lineari, superficiali e cubiche dei locali di abitazione compresi nella categoria A non devono essere inferiori a:

- Metri lineari 2.25;
- Metri quadrati 9;
- Metri cubi 24.30.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti, e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

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

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

Le stanze da letto il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2.70, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Per i locali destinati a negozi, le misure minime lineari, superficiali e cubiche non devono essere inferiori a:

- Metri lineari 3
- Metri quadrati 20
- Metri cubi 60

L'altezza netta minima dei locali di categoria A non deve essere inferiore alle seguenti misure:

- Per i locali della sottocategoria  $A_1$ :  $H = \text{ml. } 2,70$
- Per i locali della sottocategoria  $A_2$ :  $H = \text{ml. } 3,00$

I locali appartenenti alla categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni.

I rapporti illuminanti minimi tra le superfici finestrate e le superfici pavimentate dei locali della sottocategoria  $A_1$  non devono essere inferiori a  $1/8$  e per ciascun locale, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce medio non inferiore al 2%.

Per i locali della sottocategoria  $A_2$ , il rapporto illuminante non deve essere inferiore a  $1/10$ .

Le disposizioni precedenti non si applicano in casi di restauro o di risanamento conservativo di edifici vincolati ai sensi della legge 1<sup>a</sup> giugno 1939, n. 1089, ovvero classificati di valore storico o monumentale o ambientale dalle previsioni del Piano Regolatore Generale.

## ART. 28

### - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio – categoria S –

L'altezza minima dei locali di Categoria S non deve essere inferiore a metri 2.20. Ad eccezione dei corridoi disimpegni in genere, bagni, gabinetti, e ripostigli che non deve essere inferiore a metri 2.40.

I locali di categoria S – ad eccezione di quelli compresi nella sottocategoria  $S_3$  – devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni o da cavedi oppure devono essere dotati di impianti di ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti ecc.) prima che si diffondano.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

La stanza da bagno deve esser fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nella stanza da bagno sprovvista di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca o doccia, lavabo.

Per i locali della sottocategoria  $S_1$  il rapporto illuminante minimo tra superficie finestrata e pavimentata non deve essere inferiore a  $1/12$ .

Per i locali della sottocategoria  $S_2$  il rapporto illuminante minimo non deve essere inferiore a  $1/15$ .

In tali casi, la superficie minima finestrata non potrà essere inferiore a mq. 0.40.

Per i locali della sottocategoria  $S_2 - E$ ), destinati al ricovero o all'allevamento di animali, l'Amministrazione Comunale può dettare speciali descrizioni in conformità alle tecniche di allevamento ed alle tecniche di allevamento ed alle consuetudini agrarie previo parere del Veterinario Comunale e dell'Ufficio Sanitario.

## ART. 29

### - Locali per gioco dei bambini –

Negli edifici di abitazione comprendenti più di due alloggi deve essere previsto un locale destinato al gioco dei bambini, nonché un locale da adibirsi a deposito per biciclette e carrozzine.

I locali destinati al gioco dei bambini – da ubicarsi preferibilmente al piano terreno al fine di essere direttamente collegati con gli spazi verdi esterni – oltre che avere le caratteristiche dei locali sottocategoria A<sub>1</sub>, devono essere dimensionati in ragione di 5mq./100 mq. Di superficie utile:

In ogni caso, tali locali non possono avere superficie inferiore a mq. 16.

La parete del locale – giochi prospiciente il vano-scala deve essere costruita in modo da agevolarne la sorveglianza.

Le superfici di tali locali non sono computate ai fini del calcolo della superficie utile.

## ART. 30

### - Chiostrine o cavedi –

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

Le chiostrine devono avere una superficie non inferiore a un quindicesimo della somma delle superfici dei muri che lo delimitano.

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

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

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

## ART. 31

### - Sottotetti –

“I sottotetti di nuova realizzazione devono essere destinati a locali compresi nella categoria S di cui all'articolo 29.

I vani sotto le falde di tetto, compreso le intercapedini di isolamento delle coperture, debbono avere altezze medie inferiori a mt. 2,40, misurati in pendenza di falda.

E' ammesso il recupero ai fini abitativi, negli edifici destinati in prevalenza a residenza, dei sottotetti esistenti alla data del 23.04.98, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e delle prescrizioni igienico – sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità e fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza utile media di mt. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione, e di m. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, bagni e ripostigli.  
L'altezza utile media è calcolata dividendo il volume utile della parte del sottotetto la cui altezza superi m. 1,80 per la superficie utile relativa;
- Il rapporto illuminante dovrà rispettare i seguenti parametri;



- se esclusivamente in falda, pari o superiore a 1/16
- se a parete pari o superiore a 1/8
- nel caso di aperture illuminanti sia in falda che a parete, il rapporto illuminante dovrà essere pari o superiore a 1/8 computando due volte le superfici delle aperture in falda.

Le aperture dovranno essere apribili per garantire il ricambio di aria.

Per fabbricati destinati in prevalenza a residenza si intendono fabbricati costituiti da un numero di unità immobiliari residenziali, escluse le unità pertinenziali, maggiore delle unità immobiliari non residenziali. Per esistenti si intendono i fabbricati che risultino o dichiarati abitabili o censiti al catasto Urbano.

I locali abitabili devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Ai fini del raggiungimento del rapporto illuminante di cui sopra, è consentito ricavare aperture a filo della falda purchè tali finestre siano dotate di telaio mobile atto al passaggio e ricambio dell'aria contenute nei locali sottostanti, secondo tipologie e criteri tipici del luogo e previo parere della Commissione Edilizia, che ne determina la compatibilità paesaggistica, ambientale e monumentale, in osservanza ai dettati

contenuti nella Dichiarazione di indirizzi vigente.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, ad eccezione dell'aumento di altezza dovuto alla posa di materiali isolanti sull'estradosso del solaio di copertura. E' altresì ammesso modificare la quota del solaio sottostante il sottotetto pur nel rispetto delle caratteristiche di abitabilità dei locali sottostanti.

Sono esclusi dalla possibilità di recupero i sottotetti esistenti in zone artigianali ed industriali.

Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi sono soggetti a procedura di concessione edilizia e sono classificati come ristrutturazione edilizia, potranno dare origine a unità immobiliari di nuova formazione o ad ampliamenti di unità immobiliari esistenti.

Nel caso di collegamenti verticali al servizio di nuove unità immobiliari sono vietate le scale a chiocciola che possono essere invece consentite nel caso di ampliamento di unità immobiliari esistenti, in mancanza di soluzioni tecniche alternative.

Nel caso di dimostrata impossibilità della realizzazione della quota di parcheggio pubblico richiesta è ammessa la monetizzazione delle stesse aree per parcheggi. Le relative aliquote sono stabilite con apposito atto deliberativo.

Le superfici così recuperate a fini residenziali non sono computate ai fini degli indici di utilizzazione fondiaria.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si rimanda ogni determinazione in merito alla L.R. 11 del 6.4.1998."

## ART. 32

### - Piani interrati e seminterrati -

I piani interrati e seminterrati devono essere destinati a locali compresi nella categoria S di cui all'art. 29.

I piani interrati possono essere destinati a locali compresi nella sottocategoria A<sub>2</sub> di cui all'art. 27, soltanto nel caso in cui:

- a) Siano dotati di impianto di condizionamento;
- b) L'altezza minima non sia inferiore a metri 3,00;
- c) Siano isolati dall'umidità.

I piani seminterrati possono essere destinati a locali compresi nella sottocategoria A<sub>1</sub> di cui all'art. 27 soltanto nel caso in cui:

- a) L'altezza minima non sia inferiore a metri 3,00;
- b) L'intradosso del solaio sporga di almeno metri 1,50 rispetto alla quota marciapiede, ovvero siano dotati di impianto di ventilazione o di condizionamento nei casi in cui, rispettivamente, il rapporto illuminante sia compreso fra  $1/8$  e  $1/12$ , oppure sia inferiore a  $1/12$ .

## CAPO II – PARAMETRI EDILIZI – INDICE DI VISUALE LIBERA – DISTANZA FRA I FABBRICATI

### ART. 33

#### - Parametri edilizi -

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

a) SU – SUPERFICIE UTILE DEI FABBRICATI

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

- 1) – ai servizi ausiliari ad uso esclusivo degli inquilini;
- 2) - alle autorimesse e i relativi collegamenti verticali, nella misura non superiore a 1,5 mq. Ogni 20 mc. di costruzione
- 3) - alle cantine
- 4) – ai servizi tecnici;
- 5) – ai portici di uso pubblico o privato;
- 6) – alle logge coperte e ai balconi

b) SC – SUPERFICIE COPERTA DEI FABBRICATI

E' l'area risultante dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili dei fabbricati.

c) AF – ALTEZZA DELLE FRONTI DEI FABBRICATI

L'altezza delle fronti dei fabbricati è rappresentata:

1. Per le fronti prospicienti le strade

dalla differenza tra le quote medie del marciapiede stradale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale della fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura;

2. Per le fronti non prospicienti le strade

Dalla differenza tra le quote medie del piano di campagna e la linea orizzontale di intersezione fra il piano verticale di ciascuna fronte e il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

d) II – ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati è rappresentata dalla media delle altezze delle varie fronti calcolate secondo i criteri del paragrafo c).

e) V – VOLUME DEI FABBRICATI

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

f) VL – INDICE DI VISUALE LIBERA

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

Il valore di tale indice è fissato, relativamente alle varie zone del territorio comunale, dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune.

Per la determinazione delle strutture, si applica la formula

$$D = VL \times MF$$

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

In ogni caso, la distanza minima non deve essere inferiore a ml. 5.

Nella zona storica l'indice di visuale libera si applica esclusivamente nei casi previsti dall'art. 34 punto 4).

## ART. 34

- Applicazione dell'indice di visuale libera -

### 1) Distanza delle fronti dei fabbricati dai confini

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

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5 (cfr. Tavola n. 1 – disegno a-b-c).

### 2) Distanza tra fabbricati sul medesimo lotto

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

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole nonché per gli edifici industriali.  
(cfr. tavola n. 2).

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

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a metri 5.  
(cfr. tavola n. 3)

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

Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.  
(cfr. tavola n. 4).

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

a) Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee

di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione:

(cfr. tavola n. 5 – disegno a).

b) Nel caso in cui le fronti siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

(cfr. tavola n. 5 – Disegno b).

c) Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera (cfr. tavola n. 5 – Disegno a), ad eccezione dei seguenti casi:

1) Quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

(cfr. tavola n. 6 – disegno b).

2) Quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, nelle pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.

(cfr. tavola n. 6 – disegno c).

#### 4. Applicazione dell'indice di visuale libera nella zona storica.

Nella zona storica, al fine di conservare dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali di Categoria A o S verso gli spazi privati situati all'interno degli edifici, tranne il caso in cui si tratti di edifici vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, ovvero classificati di valore storico o monumentale o ambientale dalle previsioni del Piano Regolatore Generale e nel caso di restauro o di risanamento conservativo degli edifici.

### ART. 35

#### - Corpi aggettanti -

La sporgenza dei volumi aggettanti non deve superare  $\frac{1}{4}$  della distanza della fronte del fabbricato dai confini di zona, di proprietà e dei cigli stradali, determinata applicando l'indice di visuale libera di cui all'art. 34 lettera f).

Qualora si tratti di volumi aggettanti di edifici contigui, la distanza minima dal confine di proprietà non deve essere inferiore a mt. 3,00.

Nel caso di unità abitative o immobiliari contigue, i volumi aggettanti devono essere posti ad una distanza non inferiore a metri 3,00 dai confini delle medesime.

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

La sporgenza massima dei balconi dalle fronti dei fabbricati non deve superare  $\frac{1}{4}$  della distanza che compete alle fronti stesse in base all'applicazione degli indici di visuale libera.

Nel caso di unità abitative o immobiliari contigue, i balconi chiusi lateralmente devono essere posti ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dai confini delle medesime.

## CAPO III – PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE – IMPIANTI TECNOLOGICI

### ART. 36

#### - Salubrità del terreno –

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

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

### ART. 37

#### - Orientamento e riscontro d'aria –

Ogni unità d'abitazione, salvo i piccoli appartamenti delle case albergo, deve avere un doppio orientamento almeno angolare.

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

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

### ART. 38

#### - Isolamento dalla umidità –

Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o mediante vespaio areato dello spessore di almeno 50 cm.

In particolare, i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedini collegate direttamente alla rete di drenaggio oppure mediante impermeabilizzazione della superficie muraria.

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

Qualora nei piani interrati, seminterrati o fuori terra, siano previsti locali di Categoria A, i pavimenti di tali locali devono essere isolati dal sottostante vespaio, mediante strato impermeabile.

### ART. 39

#### - Isolamento termico –

Le murature esterne devono avere un coefficiente di trasmissione termica (K) non superiore a  $K = 1,4$ .

Le coperture, qualora i locali sottostanti siano destinati ad abitazione, devono avere un coefficiente di trasmissione termica (K) non superiore a  $K = 1$ :

Le pareti di separazione fra due unità di abitazione devono avere un coefficiente di trasmissione termica (K) non superiore a  $K = 1,6$ .

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

#### ART. 40

##### - Isolamento acustico -

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

A tal fine, sia le pareti esterne dei fabbricati, sia le pareti di separazione fra le unità di abitazione, sia i solai devono essere costruiti in modo da assicurare, nel campo delle frequenze da 100 a 3000 HZ, una attenuazione acustica minima di 50 dB.

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

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

#### ART. 41

##### - Impianti di fognatura -

Le acque nere devono essere convogliate nella rete della fognatura comunale, a mezzo di tubazioni poste ad una distanza di almeno un metro dai muri perimetrali degli edifici, previa inerposizione di sifone ispezionabile a chiusura ermetica.

Qualora non esista la rete di fognatura comunale, le acque nere devono essere raccolte in fosse settiche poste ad una distanza di almeno 3 metri dai muri perimetrali dell'edificio e aventi dimensioni proporzionate al volume e alla destinazione dell'edificio.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione.

Le acque pluviali devono essere convogliate, a mezzo di tubazioni, nella rete della fognatura comunale.

Qualora non esista la rete di fognatura comunale, le acque pluviali devono essere raccolte in appositi pozzi perdenti oppure devono essere allontanate mediante immissioni nei canali pubblici o privati.

Per l'immissione di acque nere o bianche nella rete di fognatura comunale è necessaria l'autorizzazione del Comune.

#### ART. 42

##### - Impianti igienici –

Ogni unità di abitazione deve essere dotata di almeno un locale destinato a servizi igienici, completo di W.C., lavabo, doccia o vasca da bagno, canna fumaria e presa d'aria esterna. Negli uffici e nei negozi, il numero degli apparecchi igienici deve essere proporzionato al numero degli utenti e, comunque, non deve essere inferiore a un W.C. e a un lavabo ogni dieci utenti. Nei laboratori il numero degli apparecchi igienici deve essere proporzionato al numero degli utenti e, comunque, non deve essere inferiore a un W.C., un lavabo e una doccia ogni 10 persone.

#### ART. 43

##### - Impianti idrici –

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

Nelle zone prive di acquedotto, è consentito l'approvvigionamento idrico mediante pozzi artesiani. In tal caso, l'acqua deve essere dichiarata potabile dall'Autorità sanitaria.

Gli impianti di distribuzione idrica devono essere costruiti secondo le prescrizioni del Regolamento Comunale del Servizio dell'Acquedotto e devono garantire una distribuzione sufficiente e uniforme a tutti i piani dei fabbricati, anche a mezzo di autoclave.

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

#### ART. 44

##### - Impianti termici e di condizionamento –

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa fra i 18° e i 20°C; deve essere, in effetti rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti e nei servizi, esclusi i ripostigli.

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

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

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



#### ART. 45

##### - Impianti di aerazione e di ventilazione –

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

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

#### ART. 46

##### - Impianti elettrici –

Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti norme C.E.I.. Le prese di corrente devono essere realizzate con apparecchi di sicurezza provvisti di messa a terra.

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

Ogni fabbricato deve essere dotato di un'unica antenna centralizzata per la ricezione dei programmi televisivi.

#### ART. 47

##### - Collegamenti verticali: scale, ascensori e montacarichi –

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

Sono fatte salve le norme speciali nonché le prescrizioni tecniche dell'ENPI.

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

#### ART. 48

##### - Edilizia pubblica o sovvenzionata –

Le disposizioni di cui ai capi I e II del Titolo II, si applicano, in quanto compatibili, anche per gli edifici costruiti dagli Enti pubblici e privati di cui al 3° comma dell'art. 10, della Legge 18 Aprile 1962, n. 167, la cui attività edilizia è regolata da leggi speciali.

## CAPO IV – NORME ANTINCENDIO E ANTISMOG - ANTISISMICHE

### ART. 49

#### - Norme antincendio e antismog –

Nelle costruzioni edilizie devono essere osservate le norme antincendio previste dalle vigenti leggi nonché le norme contro l'inquinamento atmosferico contenute nella legge 13 luglio 1966, n. 615 e nel D.P. 24 ottobre 1968 n. 1288.

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

1. Il contenitore del gas deve essere installato all'esterno del locale nel quale è collocato l'apparecchio utilizzatore;
2. La protezione della tubazione fissa metallica, nell'attraversamento delle murature, deve essere realizzata con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare sia le fughe di gas che lo sfilamento del tubo stesso.
3. Devono essere impiegati dispositivi atti ad impedire la fuoriuscita del gas nel caso dello spegnimento della fiamma.

### ART. 50

#### - Norme antisismiche –

Nelle costruzioni di edilizia ordinaria devono essere osservate le norme di cui agli artt. 3 e 4 della Legge 25 novembre 1962, n. 1684.

## **TITOLO III**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I – ELEMENTI DI DECORO URBANO**

##### ART. 51

###### - Elementi di decoro urbano –

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

##### ART. 52

###### - Coperture –

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

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

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

##### ART. 53

###### - Elementi aggettanti –

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

I balconi e le pensiline possono essere consentiti soltanto oltre la quota di metri 4,00 dallo spiccatto del marciapiede rialzato.

Le parti aggettanti non devono sporgere sul suolo pubblico di oltre metri 1,20 e, comunque, devono essere arretrate di almeno 30 cm. Rispetto al filo del marciapiede rialzato. Nel caso di marciapiede non rialzato, le parti aggettanti devono essere poste ad una quota superiore a metri 4,50.

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

La parte inferiore alla tenda solare non deve essere a quota inferiore a metri 2,00 dal piano del marciapiede rialzato e deve essere arretrata di almeno 30 cm. Rispetto al filo del marciapiede.

I balconi, le pensiline e le tende solari sporgenti sul suolo pubblico sono soggetti a concessione comunale.

#### ART. 54

- Manutenzione degli edifici –

Al fine di assicurare il decoro dell'edilizia urbana, i proprietari hanno l'obbligo di curare la manutenzione dei propri fabbricati, specialmente di quelli prospicienti spazi e aree pubbliche. In caso di violazione di tale obbligo, il Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, può intimare al trasgressore di provvedere all'esecuzione dei lavori di ripristino.

#### ART. 55

- Tabelle stradali e numeri civici –

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

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

#### ART. 56

- Cartelli indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici –

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

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

#### ART. 57

- Mostre – vetrine - insegne –

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

#### ART. 58

- Marciapiedi e porticati –

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

## ART. 59

### - Depositi di materiali –

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

## CAPO II – ZONE VERDI E PARCHI

### ART. 60

#### - Zone verdi e parchi –

Le zone verdi e i parchi privati, come pure i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati e curati.

I proprietari hanno l'obbligo della pulizia del terreno, della potatura delle piante e della sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

L'abbattimento di alberi di alto fusto in parchi e giardini privati deve essere preventivamente autorizzato.

Nelle zone edificabili le alberature esistenti devono essere salvaguardate.

L'utilizzazione edificatoria delle aree deve avvenire in modo da assicurare una efficace tutela delle piante esistenti.

In ogni caso, l'abbattimento delle alberature esistenti è subordinato all'autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato all'impegno del richiedente a provvedere alla loro sostituzione con altre di uguale essenza e di altezza non inferiore a tre metri.

## CAPO III – PRESCRIZIONI VIARIE

### ART. 61

#### - Intercapedini – griglie di aerazione –

La realizzazione di intercapedini lungo le fronti degli edifici è subordinata a concessione comunale. Le intercapedini devono essere mantenute completamente sgombre, anche al fine di consentire il passaggio di canalizzazioni e cavi necessari ai pubblici servizi.

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

- a. Essere calcolate per sopportare carichi di 900 Kg./mq.;
- b. Possedere i requisiti di cui all'art. 39, 2<sup>a</sup> comma, per quanto attiene alla rete di drenaggio;
- c. Non costituire pericolo per i pedoni.

### ART. 62

#### - Uscite dalle autorimesse - rampe –

Le uscite dalle autorimesse verso spazi pubblici devono essere adeguatamente segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di edifici o locali collettivi, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 metri, misurata da stipite a stipite.

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

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

### ART. 63

#### - Recinzioni –

Le caratteristiche delle recinzioni dei fabbricati e delle aree non edificate devono essere tali da assicurare il loro armonico inserimento nell'ambiente, senza pregiudizio della visibilità, specie in prossimità degli incroci e delle immissioni stradali.

### ART. 64

#### - Cassette per corrispondenza –

Tutti i fabbricati non provvisti di portineria devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, aventi dimensioni atte a contenere anche giornali e riviste.

## ART. 65

- Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani –

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati, devono essere dotati di un locale o di un manufatto per la custodia dei recipienti adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani.



## TITOLO IV

### LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

#### CAPO I – PIANI DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

##### ART. 66

- Domanda di autorizzazione –

Per quanto riguarda la forma, la compilazione e le modalità di presentazione delle domande relative alle lottizzazioni, si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 5, 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> comma e nell'art. 7 del presente regolamento.

##### ART. 67

- Documenti a corredo –

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

1. Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel piano;
2. Planimetrie su base catastale, in scala 1:2000, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previste dal Piano di Fabbricazione;
3. Piano quotato del terreno, in scala 1:500, con la indicazione dei capisaldi di riferimento;
4. Planimetria generale del progetto di lottizzazione in scala 1:500;
5. Schemi planimetrici dei tipi edilizi previsti dal progetto, in scala 1:500, con indicazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria;
6. Profili altimetrici dei fabbricati, in scala 1:500;
7. Schemi planimetrici quotati, in scala 1:500, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, con la indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti:
  - a) Strade;
  - b) Spazi di sosta e parcheggio;
  - c) Spazi di verde attrezzato;
  - d) Rete di fognatura;
  - e) Rete dell'acquedotto;
  - f) Rete di illuminazione;
  - g) Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - h) Rete di distribuzione del gas.
8. Tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati:

- a) La superficie totale dell'area oggetto della lottizzazione;
  - b) Gli indici edilizi relativi al progetto di lottizzazione in rapporto a quelli previsti dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore relativamente alla zona interessata;
9. La suddivisione del terreno in singoli lotti, con l'indicazione delle volumetrie dei singoli edifici;
10. Norme di Attuazione;
11. Relazione illustrativa;
12. Proposta di convenzione.

Gli elaborati di cui ai paragrafi 5) e 6) sono inclusi nei casi in cui non è richiesta la distribuzione planovolumetrica.

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

#### ART. 68

##### - Proposta di Convenzione -

La proposta di convenzione relativa alle lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio deve avere il contenuto minimo previsto dall'art. 28 comma 5<sup>a</sup> della Legge Urbanistica.

Qualora la cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria dia luogo ad inconvenienti per il Comune, potrà essere convenuto che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario lottizzante versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse.

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

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

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

Al fine di disciplinare uniformemente, sotto il profilo tecnico-giuridico, l'interna materia delle lottizzazioni e di garantire, altresì, l'effettiva parità di trattamenti a tutti i cittadini, il Comune ha facoltà di adottare uno schema-tipo di convenzione contenente principi, criteri e modalità esecutive di carattere generale.

#### ART. 69

##### - Presentazione della domanda di autorizzazione a lottizzare -

La domanda di autorizzazione a lottizzare terreni a scopo edificatorio, redatta in competente bollo e indirizzata al Sindaco, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, corredata dai documenti di cui all'art. 68.

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

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

## ART. 70

### - Procura per il rilascio dell'autorizzazione -

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

- a. Dell'Ufficiale Sanitario;
- b. Della Commissione Edilizia.

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

Il Sindaco, dopo l'approvazione del Consiglio Comunale, provvede a richiedere il nulla osta della Regione Emilia Romagna.

Indi, previa stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario lottizzante, provvede al rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione.

## CAPO I – OGGETTO DEL REGOLAMENTO E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

### ART. 71

#### - Poteri di iniziativa del Sindaco –

Il Sindaco, ai sensi dell'art. 28 – 11<sup>a</sup> comma della Legge Urbanistica, ha facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese nelle zone nelle quali il Piano di Fabbricazione prevede l'intervento urbanistico preventivo a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse, nei seguenti casi:

- a. In casi di assenza di iniziativa dei proprietari di aree soggette ad intervento urbanistico preventivo, ovvero quanto questi, a causa dell'eccessivo frazionamento delle proprietà o per altri motivi non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata della zona;
- b. Qualora sia necessario per la realizzazione dei programmi poliennali di attuazione del Piano Regolatore Generale.

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

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree con invito a dichiarare, entro il termine di 30 giorni della notifica, prorogabile a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo.

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

In caso contrario, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito del Sindaco, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato ovvero lo presentino incompleto degli elaborati di cui all'art. 68 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

## **TITOLO V**

### **POTERI DI VIGILANZA DEL SINDACO - SANZIONI**

#### **CAPO I – POTERI DI VIGILANZA DEL SINDACO – SANZIONI PROVVEDIMENTI DEL SINDACO CONSGUENTI A VIOLAZIONI**

##### **ART. 72**

###### **- Poteri di vigilanza del Sindaco –**

Il Sindaco, fermi restando i poteri di vigilanza e di controllo delle Autorità Statali di cui agli artt. 26, 27, 29 e 31 – 2<sup>a</sup> comma della Legge Urbanistica, esercita la vigilanza su tutte le opere che si eseguono nel territorio comunale al fine di assicurarne la rispondenza alle leggi, al presente regolamento, alle norme e previsioni del piano regolatore generale nonché alle modalità esecutive fissate nella licenza edilizia.

La vigilanza è esercitata per mezzo di funzionari e di agenti comunali ai quali il direttore e l'assistente dei lavori hanno l'obbligo di assicurare il libero accesso ai cantieri, di fornire le notizie e le informazioni richieste nonché di prestare assistenza per il compimento di rilievi e misurazioni.

##### **ART. 73**

###### **- Sanzioni –**

In caso di inosservanza delle norme di legge o dei relativi regolamenti di esecuzione, delle norme e delle previsioni del piano regolatore del Comune e del regolamento edilizio nonché delle modalità esecutive fissate nella licenza edilizia, si applicano le sanzioni amministrative, penali, pecuniarie e fiscali previste dagli artt. 32, 41 – 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, 3<sup>a</sup> comma, e 41 ter della Legge Urbanistica.

##### **ART. 74**

###### **- Provvedimenti del Sindaco conseguenti all'accertamento di violazioni –**

Il Sindaco, qualora accerti il verificarsi delle violazioni previste dall'art. 32 della Legge Urbanistica, assume i provvedimenti di competenza di cui agli artt. 32, 41 e 41 ter della Legge Urbanistica. Per il recupero delle spese relative all'esecuzione in danno si applica l'ultimo comma dell'art. 26 della Legge Urbanistica.

## **TITOLO VI**

### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

#### **CAPO I – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

##### ART. 75

- Opere già autorizzate –

L'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio comporta la decadenza delle licenze in contrasto con le norme contenute nel Regolamento medesimo, salvo che i lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

##### ART. 76

- Antenne T.V. –

Negli edifici esistenti nei quali siano installate più di due antenne per la ricezione dei programmi televisivi, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata, entro il termine di cinque anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

##### ART. 77

- Entrata in vigore del Regolamento Edilizio –

Il presente Regolamento, ai sensi dell'art. 62 del Testo Unico della L.C.P. 3 marzo 1934 n. 383, entra in vigore dopo l'approvazione disposta con Decreto del Presidente della Regione e dopo la prescritta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune, sostituendo ogni altra precedente regolamentazione in materia.

