

COMUNE DI BUGGERRU  
PROVINCIA DI CAGLIARI

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO I

NORME E DISPOSIZIONI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

- ART.1 CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO 8  
ART.2 ABROGAZIONE DELLE PRECEDENTI NORME 8  
ART.3 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE 8

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

- ART.4 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 9  
ART.5 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 10  
ART.6 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 10  
ART.7 ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI 11  
ART.8 PROCESSI VERBALI NELLE ADUNANZE 11

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

- ART.9 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA 11  
ART.10 ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE 11  
ART.11 LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA 12  
ART.12 OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE NE AUTORIZZAZIONE 12  
ART.13 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ 13  
ART.14 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO 13  
ART.15 AUTORIZZAZIONE PER EDIFICI SPECIALI 13  
ART.16 DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE 14  
ART.17 DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE  
E DI AUTORIZZAZIONE 14  
ART.18 ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI 15  
ART.19 ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE  
EDILIZIA.. . . . . 16  
ART.20 OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO 17  
ART.21 NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI 17  
ART.22 NORME PER FAVORIRE L'ABOLIZIONE DELLE BARRIERE  
ARCHITETTONICHE 18  
ART.23 TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA  
DELLA CONCESSIONE 18  
ART.24 DURATA, DECADENZA, RINNOVO DELLA CONCESSIONE  
EDILIZIA 19  
ART.25 ANNULLAMENTO E SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE 19  
ART.26 VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI 20  
ART.27 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA 20  
ART.28 ESENZIONE DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA  
CONCESSIONE 20  
ART.29 ESENZIONE DAL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI  
COSTRUZIONE 21  
ART.30 DEROGHE 22

CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART.31	INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI	23
ART.32	CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI	23
ART.33	ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ	24
ART.34	VARIANTI IN CORSO D'OPERA E PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE	24
ART.35	RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI	25
ART.36	VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA	25
ART.37	RINVENIMENTI E SCOPERTE	26

TITOLO II  
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I  
CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

ART.38	INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA	27
ART.39	DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI	27

CAPO II  
PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

ART.40	LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE.....	30
ART.41	PIANI DI RICUPERO.....	32
ART.42	PIANI DI ATTUAZIONE - PIANI PARTICOLAREGGIATI.....	32

TITOLO III  
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART.43	CAMPIONATURA	34
ART.44	ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	34
ART.45	AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO	35
ART.46	ARREDO URBANO - NUMERI CIVICI E TARGHE	36

CAPO II - NORME IGIENICHE

ART.47	SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI	37
ART.48	USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI	38
ART.49	CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE	38
ART.50	SCALE	38
ART.51	FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE	38
ART.52	PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI	39
ART.53	PIANI TERRENI	40
ART.54	PIANI SOTTOTETTO	40
ART.55	NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICI	41
ART.56	FABBRICATI IN ZONA RURALE	42
ART.57	MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI	42

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART.58	CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI	43
--------	---	----

ART.59 DEPOSITI SU AREE SCOPERTE 43

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART.60 STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI 43

ART.61 STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI 44

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART.62 OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZIO O SUOLO O  
SOTTOSUOLO PUBBLICO 44

ART.63 USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE 45

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART.64 SEGNALEZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA  
ZONA DEI LAVORI 45

ART.65 PONTI E SCALE DI SERVIZIO.....46

ART.66 SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI -NETTEZZA DELLE  
STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.....47

ART.67 RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE.....42

ART.68 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.....47

TITOLO IV

DISPOSIZIONI VARIE

ART.69 APERTURA STRADE PRIVATE 48

ART.70 LARGHEZZA STRADE PRIVATE 49

ART.71 CHIUSURA VIE PRIVATE 49

ART.72 DISTANZA DALLE STRADE PROVINCIALI E STATALI.....49

ART.72 PARCHEGGI 50

ART.73 LINEE ELETTRICHE, TELEGRAFICHE, TELEFONICHE 50

TITOLO V

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART.74 SANZIONI 51

ART.75 ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI  
PREESISTENTI 51

ART.76 DISPOSIZIONI TRANSITORIE 51

ART.77 ENTRATA IN VIGORE 52

TITOLO I

NORME E DISPOSIZIONI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

### **ART.1 CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO**

Tutte le attività comportanti trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli allegati grafici e normativi costituenti il P.U.C. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Responsabile del Servizio. Ai sensi della Legge 28/01/1977 n°10 chiunque intende operare nel territorio comunale è obbligato ad attenersi al presente regolamento.

### **ART.2 ABROGAZIONE DELLE PRECEDENTI NORME**

Le disposizioni nel seguito stabilite abrogano quelle relative al precedente strumento urbanistico.

### **ART.3 RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE**

Disponendo l'art.871 del codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale comunale", per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Il presente Regolamento si intende automaticamente aggiornato alle disposizioni legislative successive alla sua entrata in vigore.

### **CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **ART.4 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere al Responsabile del Servizio:

- a) su qualsiasi strumento attuativo del P.U.C..
- b) sui progetti di nuovi fabbricati, sugli ampliamenti e la ristrutturazione di quelli esistenti, sulle domande per le occupazioni permanenti del suolo pubblico e su quanto può interessare in qualche modo gli spazi e le aree di dominio pubblico.
- c) sull'interpretazione, sulla esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente Regolamento.
- d) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio Comunale, per le quali è prevista la concessione edilizia nonché su tutte le autorizzazioni che comportino in qualche modo aumento di superficie o di volume.
- e) su qualsiasi opera per la quale il Responsabile del Servizio giudichi opportuno consultarla.
- f) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto del presente Regolamento nonché le disposizioni del P.U.C., il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni dal punto di vista compositivo, architettonico ed ambientale, specialmente quando è evidente la mancata accuratezza nello studio dell'insieme e delle parti.

La Commissione Edilizia, nel rispetto della libertà progettuale del Professionista, avrà l'attenzione di curare che ciascun fatto architettonico o che comporti variazione d'uso del territorio, risulti in ogni caso integrato nel contesto in cui dovrà sorgere, cercando di trovare il giusto equilibrio fra le esigenze del proprietario e la pubblica utilità.

Sarà facoltà del Responsabile del Servizio richiedere le modifiche che riterrà più opportune affinché siano raggiunti gli obiettivi sopra indicati.

La Commissione Edilizia è da ritenersi essenzialmente come organo consultivo ed il suo parere non costituisce presunzione sulla concessione o su qualsiasi altra autorizzazione **che è riservata esclusivamente Responsabile del Servizio**, il quale può, motivando le sue decisioni, disattendere tale parere.

#### **ART.5 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

- 1) il Sindaco o un suo Assessore delegato con funzioni di Presidente;
- 2) il Responsabile del Servizio Tecnico, o un suo sostituto;
- 3) da due Consiglieri Comunali di cui uno di minoranza;
- 4) da due Esperti (Ingegneri, Architetti, Geometri, Geologi, Agronomi, Periti tecnici) di cui uno nominato dalla minoranza;
- 5) da un esperto in materia di paesaggio;

6) da due membri supplenti che abbiano gli stessi requisiti dei membri indicati al

n°4, con voto deliberativo in caso di assenza del componente effettivo.

I componenti di cui ai numeri 4 e 6 durano in carica lo stesso periodo dei Consiglieri Comunali di cui al punto 3 e decadono quando viene sciolto o deve essere rinnovato per fine mandato il Consiglio Comunale.

Le funzioni di segretario, che non avrà diritto di voto, saranno espletate dal Segretario Comunale o da un suo delegato, che avrà il compito di redigere e controfirmare i verbali della adunanze su apposito registro firmato a sua volta dal Presidente.

Sarà riservato al Consiglio Comunale la designazione dei propri rappresentanti in seno alla Commissione edilizia.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti e i discendenti, gli affini di I grado, l'adottante e l'adottato. È facoltà del Responsabile del Servizio, per l'esame di progetti di particolare importanza o difficoltà, chiamare a far parte della Commissione, tecnici di comprovata esperienza nel settore, che interverranno nelle sedute in qualità di consulenti, senza diritto di voto.

#### **ART. 6 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione edilizia è convocata dal Sindaco ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni qualvolta il Sindaco lo ritenga necessario.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della metà dei componenti compreso il Responsabile del Servizio, oltre il Presidente.

I pareri debbono essere espressi a maggioranza di voti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

I membri che, senza giustificato motivo, non intervengono a tre sedute consecutive decadono dalla carica e dovranno essere sostituiti.

#### **ART. 7 ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI**

Quando la Commissione Edilizia tratti problemi nei quali si trovi interessato qualcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame e al giudizio relativo all'argomento stesso.

#### **ART. 8 PROCESSI VERBALI NELLE ADUNANZE**

I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia saranno scritti in apposito registro a cura del segretario e firmati da questo e dal Presidente.

Nel caso non venga stilato seduta stante il verbale, il segretario provvederà oltre a trascrivere sinteticamente il parere espresso dalla Commissione Edilizia ed allegarlo alla pratica relativa alla domanda di concessione edilizia ad apporre sui relativi elaborati di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto di un Commissario delegato dal Presidente.

### **CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA**

#### **ART. 9 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere e attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale così come definite dalla normativa vigente.

La gratuità o l'onerosità sono fissate dalle leggi vigenti, caso per caso, in mancanza sono deliberate dal Consiglio Comunale.

#### **ART. 10 ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile del Servizio, le opere previste e contemplate dalla normativa vigente:

L'autorizzazione è onerosa nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura, in tal caso dovrà essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

Qualora lo ritenga opportuno, il Responsabile del Servizio potrà richiedere il parere della Commissione Edilizia.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Responsabile del Servizio e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

#### **ART.11 LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**

Potranno essere eseguite, previa immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni.

È altresì fatto obbligo di richiedere la relativa concessione o autorizzazione sulla base del tipo di intervento da effettuarsi.

#### **ART.12 OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE NE AD AUTORIZZAZIONE**

Le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, il posizionamento di tende interne a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne non sono soggette a concessione né ad autorizzazione.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento della superficie utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire duecentomila a lire un milione.

#### **ART.13 ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ**

Ai sensi della normativa vigente le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri previsti dalla normativa vigente.

#### **ART.14 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, o che siano in contrasto con quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori

aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Con autorizzazione del Responsabile del Servizio, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di una relazione predisposta ai sensi dell'articolo 14.

#### **ART.15 AUTORIZZAZIONE PER EDIFICI SPECIALI**

Gli edifici non destinati alla residenza, quali stabilimenti cinematografici, caffè, luoghi di ritrovo, scuole, magazzini, e simili, devono, oltre che rispettare le norme prescritte dal regolamento edilizio, rispondere ai requisiti imposti dalle norme di igiene e di polizia urbana, di ogni altro regolamento dello Stato e del Comune e delle norme vigenti in tema di sicurezza contro gli incendi e per la pubblica incolumità.

A tal fine devono essere allegate al progetto le prescritte approvazioni delle autorità competenti.

Le opere funerarie sono soggette a preventivo nullaosta da parte della A.S.L..

Se gli edifici dovessero sorgere in zone soggette a vincolo, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame delle Autorità competenti, al fine di ottenere il parere preventivo.

#### **ART.16 DOMANDE DI CONCESSIONE E DI AUTORIZZAZIONE**

Le domande di concessione per l'esecuzione delle opere e attività di cui all'Art. 10 del presente Regolamento Edilizio o per varianti ai progetti già approvati devono essere redatte in bollo e portare la firma del proprietario o di un suo rappresentante autorizzato e del progettista. Tutti i firmatari della domanda, indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sono tenuti ad indicare il loro domicilio e/o il loro recapito per eventuali comunicazioni.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno ad osservare le norme del presente regolamento e le leggi vigenti;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei lavori e del Costruttore.

Le sostituzioni del Direttore dei lavori e/o del Costruttore dovranno essere tempestivamente comunicate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale **(entro 8 giorni)**, pena la decadenza della concessione edilizia.

#### **ART.17 DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DI AUTORIZZAZIONE**

A corredo della domanda di concessione devono essere presentati di norma i seguenti elaborati in triplice copia:

- 1) planimetria catastale con la precisa indicazione dell'area interessata dall'intervento e gli estremi catastali;
- 2) stralcio dello strumento urbanistico vigente da cui risulti la zona omogenea e il relativo ambito di P.T.P in cui ricade l'intervento, per un raggio di almeno 50 m nel centro urbano e di almeno 1 km nel resto del territorio;
- 3) planimetria in scala 1:200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici con relative altezze di questi ultimi, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione degli spazi liberi, la localizzazione dei parcheggi privati e gli accessi pedonali e carrabili per un raggio di 15 m e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- 4) piante di ogni piano e della copertura, prospetti e sezioni in scala 1:100 o 1:50 completamente quotate, dalle quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore

dei muri, le altezze interne, le sovrastrutture (volumi tecnici), l'altezza dell'edificio rispetto al piano di sistemazione a monte e a valle e rispetto alle strade adiacenti per una estensione di 20 m con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione e l'indicazione della destinazione d'uso dei vani;

5) schema degli impianti esterni e degli allacciamenti con particolari costruttivi;

6) relazione tecnica nella quale devono comparire la descrizione dell'opera, il tipo di struttura adottato, i materiali e i colori da adottare nelle finiture esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere, il calcolo analitico delle superfici e dei volumi;

7) documentazione fotografica dello stato di fatto;

8) ove richiesto, relazione geotecnica redatta in conformità della normativa vigente.

9) nei progetti di sistemazione, ampliamento, restauro dei fabbricati, le piante, i prospetti e le sezioni saranno in scala 1:50 o 1:100;

A corredo della **domanda di autorizzazione** devono essere presentati di norma i seguenti elaborati in triplice copia:

1) Planimetria catastale dell'area dove dovrà essere effettuato l'intervento;

2) Stralcio dello strumento urbanistico vigente da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;

3) Relazione tecnica dettagliata nella quale venga evidenziato l'intervento.

Tutti i disegni necessari, devono essere opportunamente piegati ed avere dimensioni UNI A4 (21x29.7).

Nei progetti di ampliamento, sistemazione e ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere indicati e specificati con apposita legenda oltre al progetto delle modifiche e delle opere nuove, anche il rilievo dell'edificio esistente, e dovranno essere evidenziate le parti da demolire e quelle di nuova costruzione.

Per le opere soggette al progetto degli impianti in base alla L.46/90, come stabilito dal suo Regolamento di Attuazione, deve essere consegnato il progetto esecutivo degli impianti elettrici ed elettronici, prima del ritiro della Concessione Edilizia.

#### **ART.18 ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI**

Le domande di concessione devono essere esaminate seguendo l'ordine cronologico della presentazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale nei casi di assoluta indifferibile urgenza e/o necessità possono derogare a quanto previsto dal comma precedente.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro trenta giorni da parte dell'Ufficio Comunale.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati integrativi ed altri documenti o autorizzazioni richieste dalle leggi e disposizioni vigenti.

Dalla data di presentazione di tali elaborati avrà inizio il termine di 60 giorni entro il quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale adotterà le proprie determinazioni in merito alla domanda di concessione.

#### **ART.19 ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia ed esaminati gli atti, prenderà, in merito, ai progetti le decisioni che riterrà più opportune, dandone comunicazione agli interessati entro sessanta giorni dalla data di presentazione delle domande o della consegna (ove espressamente richiesti) degli eventuali elaborati aggiuntivi, fra i quali, dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti il nulla osta degli Organi competenti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta.

Da tale nuova data e dalla data di ricevimento del parere degli Organi competenti avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Nel caso in cui, trascorsi i 60 giorni di cui sopra, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato potrà procedere secondo tempi e procedure indicati dagli Artt. 5 e 6 della L.R. n. 20/91.

L'eventuale mancato accoglimento della domanda di concessione deve essere fondato su motivazioni di carattere urbanistico-edilizio o sul mancato rispetto del presente Regolamento e delle Leggi vigenti.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del presente Regolamento.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere perfezionati, ove richiesti, i versamenti degli oneri ai sensi della Legge n. 10/77.

Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni vistati dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato, previa ulteriore istanza rivolta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, e completo degli elaborati richiesti dal presente regolamento solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame o di intercorse modificazioni alla strumentazione urbanistica in vigore.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti, sotto la propria responsabilità e fatti salvi i diritti di terzi.

L'eventuale dissenso del Responsabile del Servizio dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Per i progetti non soggetti a concessione il rilascio del nulla osta da parte del Responsabile del Servizio avrà procedura analoga, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale ed eventualmente della Commissione Edilizia.

Nell'eventualità di mancata approvazione del progetto verrà restituita al richiedente una copia dell'elaborato progettuale con allegata la comunicazione scritta dei motivi di diniego. L'approvazione del progetto è negata sempre e soltanto:

- 1) quando esso sia in contrasto con le norme del Piano Urbanistico Comunale e/o dei Piani Esecutivi approvati, e del presente Regolamento Edilizio o di altri regolamenti e leggi in vigore;
- 2) quando esso non ottenga il nulla osta dagli Organi Statali o Regionali competenti.
- 3) quando si fossero manifestati nella zona dei fenomeni che possano far temere il verificarsi di calamità naturali o si fossero create delle nuove circostanze che richiedono l'arretramento per motivi igienico sanitari o per altri vincoli di servitù;

La concessione edilizia deve imprescindibilmente precedere la materiale esecuzione di tutti quei lavori che necessariamente debbono precedere la costruzione del fabbricato.

## **ART.20 OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO**

Per il rilascio delle concessioni relative ad opere in cemento armato il concessionario, in ottemperanza alla normativa vigente, dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, dell'avvenuto deposito dei calcoli all'Ufficio del Genio Civile.

## **ART.21 NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI**

Per il rilascio della concessione relativa ad edifici rientranti nelle categorie di cui all'Art. 3 del D.P.R. N° 1052 del 28.6.1977 "Regolamento di esecuzione

della Legge n. 373 del 30.4.1976, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici", qualora si preveda l'installazione di nuovo impianto termico o la modifica di impianto esistente, dovrà essere depositata la documentazione prevista dagli Artt. 13 e 19 del citato D.P.R. precedentemente alla dichiarazione di inizio lavori, nonché alle disposizioni in merito imposte della L. N° 10 del 9 gennaio 1991 "Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" e relativo D.P.R. n° 1412 del 26/08/1993.

#### **ART.22 NORME PER FAVORIRE IL SUPERAMENTO E LA ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Per tutti gli edifici, gli ambienti e le strutture di proprietà pubblica e privata la progettazione e le modalità di esecuzione delle opere edilizie, debbono essere preordinate specificatamente alla realizzazione della compatibilità dell'ambiente costruito e consentire l'installazione di manufatti, apparecchiature e dispositivi tecnologici idonei ad assicurare detta compatibilità in connessione con le diverse esigenze degli utenti. La progettazione e l'esecuzione degli ambienti e delle strutture, comprese nell'ambito di applicazione della L.R. n°32/91, definite all'art. 5, e quelle ricadenti negli edifici privati soggette alla L. n°13 del 09/01/1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" devono essere conformi alle disposizioni statali contenute nel D.M.L.P. n°236 del 14/06/89 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche", nonché per le parti ancora valide alle disposizioni del D.P.R. n°384 del 27/04/78, nonché delle disposizioni tecniche contenute nel regolamento di cui all'art. 19, terzo comma della L.R. n°32/91.

#### **ART.23 TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA DELLA CONCESSIONE**

La concessione edilizia è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è rilasciata all'avente titolo ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata. In caso di trasferimento della proprietà, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione al Sindaco., il quale, accertatane la legittimità, provvederà a rilasciare la relativa voltura.

La voltura non è soggetta ad alcun contributo accessorio, né modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

#### **ART.24 DURATA, DECADENZA, RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

La concessione edilizia si intende decaduta qualora i lavori non siano stati iniziati entro un anno dalla data del rilascio. Il concessionario dovrà, in questo caso, presentare una nuova domanda per l'ottenimento di una nuova concessione.

Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni, computati dalla data di inizio dei lavori, entro il quale il fabbricato deve essere abitabile o agibile e può essere prorogato con procedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, a causa della mole dell'opera da realizzare ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

Questo fatto comporta il versamento a conguaglio del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione per la parte ancora non realizzata, qualora ci siano

state, nel frattempo, variazioni delle tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale.

#### **ART.25 ANNULLAMENTO E SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE**

La concessione edilizia è annullata nei seguenti casi:

- a) qualora sia in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche vigenti alla data del rilascio;
- b) qualora sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria rapportata al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui all'Art. 7 della L.R. 23/85.

##### **La concessione edilizia è sospesa nei seguenti casi:**

- a) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, oppure l'abbia abbandonata, oppure sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- b) qualora il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione, si applicheranno le sanzioni previste dall'art. 6 della L.R. 23/85.

#### **ART.26 VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI**

Ogni variante ai progetti approvati che alteri la forma architettonica, la superficie utile, la destinazione d'uso ed importanti elementi strutturali è soggetta al rilascio di una nuova concessione per la quale valgono le stesse norme della concessione originaria.

#### **ART.27 CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ai sensi della Legge 28/1/77 N°10.

Il concessionario ha la facoltà di richiedere la realizzazione diretta di tutte o parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale delle stesse; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguirsi e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

#### **ART.28 ESENZIONE DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

Il contributo di cui all'Art. 30 non è dovuto nei seguenti casi:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'Art. 12 della Legge 9.5.1975 n°153
- b) per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione;
- c) per interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- e) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché per le opere di

urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

f) per opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

g) per gli immobili di proprietà dello Stato il contributo è commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

h) per tutti gli altri casi previsti dagli articoli 13 e 15 della L.R. n°23/85.

#### **ART.29 ESENZIONE DAL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Per gli interventi di edilizia abitativa ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nella convenzione tipo approvata dalla R.A.S.

#### **ART.30 DEROGHE**

Nei casi e nei modi previsti dall'Art 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni edilizie in deroga al presente regolamento edilizio e agli strumenti urbanistici vigenti, quando si tratti di edifici pubblici o costruzioni di pubblico interesse, come previsto dall'Art. 16 della Legge 6.8.1967 n. 765. Tali deroghe sono subordinate al preventivo nulla osta dell'Assessorato regionale competente nonché, per le zone sottoposte a vincolo architettonico, monumentale e paesistico, delle competenti Soprintendenze.

Nel caso di edifici privati, ma di pubblico interesse, è consentita la concessione della deroga qualora sia stipulata una convenzione con il Comune, con la quale venga assicurato il rispetto della destinazione dell'immobile per almeno 20 anni.

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, le concessioni ed autorizzazioni di edificazione relative ad interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 31 della L.5 agosto 1978 n°457, possono essere eccezionalmente e motivatamente rilasciate, ai sensi dell'art. 41 quater della L.17 agosto 1942 n°1150 e successive modificazioni, in deroga agli standard, limiti o vincoli previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. La deroga è concessa, su richiesta motivata e documentata a firma dell'estensore del progetto, esclusivamente per garantire la fruibilità e l'accessibilità di quelle strutture o di quegli spazi interessati dall'intervento per i quali non sia possibile intervenire secondo le prescrizioni della L.R. n°32/91 a causa dei vincoli e delle limitazioni di cui al comma precedente.

#### **CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **ART.31 INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI**

Per le nuove costruzioni, il concessionario dovrà attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro pagamento delle spese e dei diritti prescritti, entro 15 giorni dalla richiesta, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare e firmato dalle due parti.

Il concessionario è altresì obbligato a denunciare al Comune la data di inizio dei lavori con dichiarazione sottoscritta dal concessionario stesso e dal costruttore e dal tecnico incaricato della Direzione dei Lavori, **entro 8 giorni** dall'effettivo inizio degli stessi.

Per "lavori iniziati" si intende che il cantiere debba essere in funzione, che siano state compiute tutte le opere provvisoriale.

#### **ART.32 CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal **Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale personalmente o a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.**

A tale scopo la concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del concessionario.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Qualora per l'esecuzione delle opere occorra manomettere il suolo stradale o sottosuolo pubblico, o costruire recinzioni o ponteggi, il costruttore dovrà dare avviso agli uffici o imprese che esercitano pubblici servizi, ottenere l'autorizzazione dalla Amministrazione Comunale ed adottare le cautele necessarie per evitare danni ai relativi manufatti e condutture. Tali manufatti e condutture dovranno essere indicati in progetto.

#### **ART.33 ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ**

Affinchè gli edifici, o parti di essi, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli Uffici Catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, oltre a tutti gli eventuali nulla-osta rilasciati dalle competenti Autorità.

**Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale fisserà il giorno e l'ora della visita entro due mesi dalla presentazione della domanda** e ne darà comunicazione scritta al proprietario, che ha diritto di intervenire e di farsi rappresentare. Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle Leggi Sanitarie e nella Concessione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Inoltre si rimanda a quanto previsto dall'Art. 41, comma II della L.R. n°23/85.

#### **ART.34 VARIANTI IN CORSO D'OPERA E PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE**

Non si procede alla demolizione ovvero alla applicazione delle sanzioni nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse siano conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e successive modifiche ed integrazioni. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n°457.

L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Spetta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, adottando, se necessario le disposizioni della normativa vigente.

### **ART.35 RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI**

1. Il titolare della concessione, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché -unitamente al direttore dei lavori a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. Essi sono altresì tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il Direttore dei lavori non è responsabile, qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'Art. 15 della Legge 47/85, fornendo al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

3. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il Direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. In caso contrario il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale segnalerà al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'Albo professionale da tre mesi a due anni.

### **ART.36 VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.

L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- funzionari degli uffici tecnici comunali;
- vigili urbani.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui all'Art. 21 della L.R. 23/85, in collaborazione con le amministrazioni comunali.

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di finanza e all'Assessorato regionale agli EE.LL.F.U. per i rispettivi provvedimenti di competenza.

Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il Direttore dei lavori.

Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre, i nomi del progettista e del Direttore dei lavori ai competenti Ordini e Collegi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano altresì le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore regionale ai LL.PP., che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina la immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Nei casi in cui il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori potranno essere affidati anche a trattativa privata.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ne dà notizia all'Assessore regionale degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione per un anno dall'Albo, ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 27.4.1984 n° 13.

## **ART.37 RINVENIMENTI E SCOPERTE**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligatorietà di denunciare alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il Committente, il Direttore dei lavori ed il Costruttore sono tenuti a segnalare immediatamente al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di resti umani.

Il concessionario, il Direttore dei lavori, il costruttore sono tenuti ad osservare e far osservare tutti quei provvedimenti che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali rinvenimenti, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

## **TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA**

### **CAPO I CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI**

#### **ART.38 INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dagli articoli seguenti e dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico vigente.

#### **ART.39 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

- 1) Indice di fabbricabilità territoriale (FIT): è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, ecc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
- 2) Attrezzature e servizi: sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.
- 3) Destinazione d'uso: per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.
- 4) Indice di fabbricabilità fondiaria (Ff): è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria -dei soli lotti edificabili- al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento e alle attrezzature e servizi.
- 5) Superficie minima di lotto: è la superficie minima indispensabile per consentire l'edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.
- 6) Indice di copertura: è il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, verande e pensiline, fino ad un massimo di m. 1.50 di sporgenza.

7) Altezza dei fabbricati: l'altezza dei fabbricati è definita dalle Norme di zona individuate dal P.U.C.. L'altezza massima sarà misurata dal piano di calpestio del piano terra all'intradosso dell'ultimo solaio.

8) Computo delle altezze e dei volumi: si applicano le disposizioni di cui al D.A. EE.LL.F.U. 2266/U. In particolare per le zone B e C si precisa che:

volume computabile: è il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso, nel rispetto di tutti gli altri indici di edificazione.

**Il volume computabile comprende:**

le parti fuori terra delle costruzioni principali e accessori esistenti e/o realizzande sul lotto computato, assumendo come altezza la distanza media fra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana ed il tetto abbia pendenza minore del 35%; nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 25% al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. L'altezza, ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12,00 di lato;

i sottotetti o la parte di essi aventi una altezza maggiore o uguale di ml 2,20 ( fino all'intradosso del solaio di copertura, considerando l'altezza media ) e la parte del sottotetto al di sotto della linea di gronda;

la parte interrata delle costruzioni, se destinata ad abitazione, uffici o attività produttive, fino al pavimento più basso;

le parti aperte dell'edificio, esclusi i piani terreni a pilotis di altezza libera inferiore a m. 2,60, come balconi, verande e porticati, oltre la profondità di m. 3,00, e per tutti i piani tranne i piani terreni, quando la loro superficie netta complessiva superi la superficie utile abitabile del fabbricato sullo stesso piano. Questa norma non si applica ai fabbricati con specifica destinazione produttiva agricola, zootecnica, artigianale, o industriale.

**Si escludono dal computo dei volumi:**

i " volumi tecnici ", ( come descritti nella Circolare del Ministero dei LL.PP. n° 2474 del 31.1.1973 ), cioè quelli esterni alla copertura ( piana, a falda o mista ) dell'edificio come il vano scala, il vano ascensore, etc. e soltanto per la parte al di sopra della linea di gronda;

la parte del sottotetto oltre il piano della linea di gronda, quando l'altezza massima interna non supera i m. 2,20;

le parti aperte dell'edificio, come balconi, verande, porticati, fino alla profondità di m. 3,00, purchè la superficie netta complessiva, per ogni piano del fabbricato, esclusi i piani terreni, non ecceda la superficie utile abitabile del fabbricato sullo stesso piano. Questa norma non si applica ai fabbricati con specifica destinazione produttiva agricola, zootecnica, artigianale o industriale. Le parti aperte di edificio escluse dal computo dei volumi devono comunque avere una superficie illuminante non inferiore a 1/2 della superficie del pavimento.

i piani terreni a pilotis con esclusione delle parti chiuse. I piani pilotis, se privati, devono avere una altezza libera non superiore a ml. 2,60, altrimenti viene conteggiata l'eccedenza;

nel caso di solaio inclinato, la parte oltre il piano della linea di gronda, quando non si raggiunge l'altezza di m. 2,20 al colmo. Quando l'altezza in corrispondenza del colmo supera i m. 2,20 rispetto alla linea di gronda, il volume compreso tra la falda inclinata ed il piano di sistemazione deve essere considerato per intero;

i vani seminterrati solo se destinati a cantine e depositi, locali caldaie, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

**Mentre per le zone F turistiche ed E agricole, a distanza inferiore ai mille metri dal mare, devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrate per almeno due lati, destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, di altezza inferiore a mt. 2,40.**

9) Numero dei piani: si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

- 10) Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata tra le pareti se le sporgenze non superano 1.50 m. È stabilito per ogni zona in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.
- 11) Distacco dai confini: è la distanza fra la proiezione verticale del fabbricato, misurata tra le pareti se le sporgenze non superano 1.50 m, e la linea di confine. E' stabilito per ogni zona in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.
- 12) Accessori: sono locali per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare (salvo contraria specifica) l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.
- 13) Lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 14) Cortili chiusi: si intendono le aree scoperte circondate da edifici.
- 15) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a m. 1.50. In essa possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni.
- 16) Indice di piantumazione: indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone o per ogni lotto edificabile.
- 17) Larghezza stradale: per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

## **CAPO II**

### **PIANI URBANISTICI ATTUATIVI**

#### **ART. 40 LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE**

La domanda di autorizzazione, firmata dai privati rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale dei terreni facenti parte del comparto interessato dai lavori, o da loro rappresentanti autorizzati a norma di legge, deve essere presentata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da professionisti abilitati ai sensi delle leggi vigenti e iscritti ai relativi albi professionali, dovrà essere composta da:

- a. - estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore ai sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- b. - planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1/1000, con indicazioni atte alla individuazione, alla altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari, quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c. - mappa della zona con rapporto almeno di 1/2000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con la indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d. - planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno di 1/1000 e indicante:
  - d.1 - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
  - d.2 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
  - d.3 - la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con la indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;

- d.4 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e la indicazione delle loro destinazioni;
  - e. - almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro nel rapporto 1/1000;
  - f. - almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1/1000;
  - g. - planimetria generale nel rapporto almeno 1/1000 degli impianti tecnologici, quali rete elettrica, telefonica, gas, idrica, fognante, previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
  - h. - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
    - h.1- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dal comma 6 dell'art. 17 della legge 765/77, e dallo strumento urbanistico vigente;
    - h.2 - i dati tecnici, con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
    - h.3 - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e ai sistemi costruttivi;
    - h.4 - le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si intenda adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.
  - i. - una relazione geologica e geotecnica.
  - l. - uno studio di compatibilità paesistico-ambientale dettagliato degli interventi, se richiesto dalle NTA.
  - m. - una zonizzazione ( scala 1/200 o 1/500 )
  - n. - planovolumetrico
  - o. - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
  - p. - lo schema di convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati elencati ai numeri precedenti.
- La autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale e nulla-osta da parte dell'Assessorato Regionale competente in materia Urbanistica.
- Entro 180giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di autorizzazione a lottizzare, ai sensi della legge 6.8.77. n° 765, il Consiglio Comunale deve deliberare sulla lottizzazione, in tempi successivi si applica l'art. 15 della legge regionale n° 30/78.

#### **ART. 41 PIANI DI RICUPERO**

Nelle zone di ricupero del patrimonio edilizio esistente le domande di autorizzazione alla stesura del piano firmato dai privati ( se di iniziativa privata ) e rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale degli immobili interessati, deve essere presentata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il progetto, che dovrà essere redatto da professionisti abilitati ai sensi delle leggi vigenti e iscritti ai relativi albi professionali, è composto dai seguenti elaborati tecnici:

- a. - inserimento nel PUC e nella zona di recupero entro cui ricade l'intervento in scala 1/1000;
- b. - tavola di indagine sulla edificazione esistente con particolare riferimento allo stato delle abitazioni, in scala 1/500;
- c. - planimetria di progetto in scala 1/500 con la destinazione d'uso degli edifici e delle eventuali aree libere e con l'indicazione dei tipi di intervento

( riqualificazione ambientale, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione );

d. - planimetria dei comparti in scala 1/500 con la delimitazione delle unità minime di intervento ( UMI ) distinte per tipi di intervento;

e. - norme tecniche di attuazione per UMI;

f. - planovolumetrico dell'intervento di ricupero con relative destinazioni d'uso e con l'indicazione dei metodi costruttivi, dei materiali previsti, in scala 1/200, con i relativi profili e sezioni, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie degli alloggi;

g. - planimetria catastale con elenco delle ditte interessate;

h. - relazione contenente i criteri che hanno portato alla definizione progettuale, le priorità di attuazione ed il piano finanziario.

i. - profilo dei fabbricati allo stato attuale con inserimento dei fabbricati in progetto;

l. - documentazione fotografica.

m. - lo schema di convenzione, se di iniziativa privata.

L'autorizzazione è rilasciata, entro 180 giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

#### **ART.42 PIANI DI ATTUAZIONE - PIANI PARTICOLAREGGIATI**

Nelle zone di espansione la domanda di autorizzazione alla stesura del P.P. ( nel caso di iniziativa privata che deve interessare i comparti definiti come nella tavola della zonizzazione del PUC ), e firmata dai privati rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale degli immobili interessati, deve essere presentata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il progetto, che deve essere redatto da professionisti abilitati ai sensi delle leggi vigenti e iscritti ai relativi albi professionali, è composto dai seguenti elaborati tecnici:

- a. - inserimento nel PUC del comparto interessato, in scala 1/1000
- b. - estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore ai sei mesi;
- c. - planimetria generale, in scala non inferiore a 1/500, indicante:
  - c.1- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
  - c.2- individuazione degli spazi di sosta;
  - c.3- la posizione di tutti gli edifici con le relative altezze, indicazioni delle destinazioni, e della cubatura realizzabile;
- d. - la relazione geologica e geotecnica;
- e. - studio di compatibilità paesistico-ambientale degli interventi, se richiesto dalle NTA;
- f. - planivolumetrico ( scala 1/200 o 1/500 );
- g. - progetto delle opere di urbanizzazione;
- h. - tipologie edilizie;
  - i. - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- l. - profilo dei fabbricati allo stato attuale con inserimento dei fabbricati in progetto;
- m. - documentazione fotografica;
- n. - relazione generale dettagliata indicante, per tutto il piano, :
  - n.1- l'impostazione dell'insediamento;
  - n.2- i dati tecnici;
  - n.3- le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
  - n.4- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, con il rispetto dei limiti imposti dalle norme del PUC.

o. - lo schema di convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari ( nel caso di iniziativa privata ) e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati di cui ai punti precedenti.

### **TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **CAPO I**

#### **ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

##### **ART.43 CAMPIONATURA**

**È facoltà dell'Amministrazione richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza o di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.**

##### **ART.44 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con buoni materiali e cura di dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

**I tubi pluviali, sino all'altezza di 2.50 m dal suolo, non debbono sporgere dal muro.**

**Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.**

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente ivi compreso l'obbligo di estirpare l'erbaccia attecchita spontaneamente nelle murature esterne al fabbricato.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il quale i lavori vengono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni delle leggi vigenti.

##### **ART.45 AGGETTI E SPORGENZE SUL SUOLO PUBBLICO**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede; aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, persiane che si aprano all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, e a m. 2.50, se la strada ne è priva.

I balconi, le verande in aggetto e le pensiline possono sporgere sulle strade o spazi pubblici fino a metri 1,50 solo se:

**a) In presenza di balconi l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.00 dal piano del marciapiede e non potrà aggettare, in nessun caso oltre la profondità del marciapiede.**

**b) in assenza di marciapiede l'intradosso dell'aggetto non dovrà essere inferiore m 4.00 dal piano stradale.**

**c) in ogni caso l'aggetto non dovrà superare 1/10 della larghezza della sede stradale.**

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di m. 3.00 e la misurazione frontale di essi non superi 1/3 della lunghezza della facciata.

L'eventuale superficie eccedente il limite suddetto per la superficie dei balconi si conteggia come superficie coperta.

**Le pensiline gli aggetti e le verande aperte su tre lati, possono essere costruite ad una distanza dai confini privati non inferiore a metri 0.75.**

#### **ART.46 ARREDO URBANO - NUMERI CIVICI E TARGHE**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e colori da impiegare, delle dimensioni, nonché di ogni particolare costruttivo.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a loro cura, spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino, quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Per gli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti in zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno ai vicini il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa o con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede; sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, frammenti antichi, lapidi, stemmi, mostre, graffiti e qualunque altra opera di carattere ornamentale che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva approvazione del Comune e, nei casi di competenza, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, ovvero effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

## **CAPO II - NORME IGIENICHE**

### **ART.47 SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

Negli spazi interni agli edifici, definiti dall'art. 43 al n. 14 come "ampio cortile" e "patio", possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti nel presente Regolamento come cortile possono affacciare abitazioni, uffici, disimpegni verticali e orizzontali, depositi, con esclusione degli ambienti per lavoro, insegnamento, ricreazione e cura.

Sono consentiti muri di recinzione per un'altezza pari al solo piano terreno nel rispetto del Codice Civile.

Negli spazi interni definiti nel presente Regolamento come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

I porticati, le logge, le verande e gli spazi similari aperti non rientrano nel calcolo dei volumi quando la profondità non supera i 3 m.

### **ART.48 USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI**

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso al parcheggio.

In ogni caso, deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

### **ART.49 CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE**

Per tutte le attività comportanti il convogliamento o lo smaltimento delle acque luride si fa riferimento al Regolamento Comunale vigente.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio debbono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la rete fognaria non esista o non

possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del Funzionario Medico competente della A.S.L.. Nelle nuove costruzioni dovranno essere previste due canalizzazioni separate, una per le acque nere e l'altra per le acque bianche. Le stesse dovranno essere convogliate in pozzetti separati, ubicati all'interno del lotto, e collegati alla rete pubblica.

#### **ART.50 SCALE**

**Nelle nuove costruzioni ogni rampa di scala dovrà, a norma del D.M. 14.06.1989 n° 236, avere una larghezza utile non inferiore a cm. 120, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Nel caso di abitazione unifamiliare la larghezza della rampa potrà avere larghezza minima utile di cm. 85.**

#### **ART.51 FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE**

Il nulla osta dei Vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogniqualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, oltre i limiti di potenza per cui è obbligatorio il C.P.I. (certificato prevenzione incendi).

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia. Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di m. 10.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, a norma delle leggi vigenti.

#### **ART.52 PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI**

a) I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibite ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Nel caso venga realizzato un cavedio intorno al perimetro delle murature atto ad eliminare l'umidità, è consentita l'utilizzazione di detti piani interrati per locali commerciali o attività similare, purché l'altezza utile sia almeno di m. 3.00 nella zona B1 e 3.50 nelle restanti zone ed i locali rispettino tutte le norme in materia di sicurezza e di igiene.

È prescritto, comunque il nulla osta da parte dei Vigili del fuoco, quando l'attività è soggetta al C.P.I.. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia.

b) I piani risultanti a sistemazione realizzata parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a m. 1 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2.70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc. soltanto se:

- 1) viene assicurato un adeguato riscontro d'aria;
- 2) la superficie netta di diretta illuminazione ed aerazione è pari ad almeno 1/7 della superficie del locale;
- 3) sono muniti di vespaio aerato e di protezione contro l'umidità.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio del Funzionario Medico

competente, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

c) Le cisterne nella fascia dei 4 km dal mare, se realizzate in opera, devono avere le seguenti caratteristiche:

1) dimensioni massime interne 3.00x3.00x1.80 m;

2) essere totalmente interrate per almeno tre lati;

3) avere botola di accesso sulla parte superiore di dimensioni massime 0.70x0.70 m.

#### **ART.53 PIANI TERRENI**

a) I piani terreni, se adibiti ad abitazione e/o uffici se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm. 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei del Funzionario Medico Competente; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2.70.

b) I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, officine, luoghi di riunione di uso pubblico, negozi ed i pubblici esercizi devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3.00 nella zona B1 e 3.50 nelle restanti zone.

c) Gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc ed una altezza minima di metri 4.80 (di cui 2.40 m per il locale e 2.10 m per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

d) I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2.00.

#### **ART.54 PIANI SOTTOTETTO**

a) I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione od uffici se l'altezza media utile è non inferiore a m. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,20 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti, tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

b) I piani sottotetto non abitabili non possono essere dotati di abbaini di illuminazione di superficie maggiore ad un 1/20 della superficie complessiva del pavimento e non possono essere utilizzati anche come depositi occasionali. In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici, così come definiti dal precedente art 39, (vano scala etc.) sono permessi lucernai di dimensioni superiori di quelle sopraddette.

#### **ART.55 NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICI**

a) In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre dovrà essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, con un minimo di mq. 0.80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

b) L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione e/o uffici non può essere inferiore a m. 2.70, mentre, per i locali destinati a disimpegni e locali accessori all'abitazione può essere ridotta fino ad un minimo di m. 2.40.

c) Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5.00; l'angolo cottura, eventualmente annesso al locale pranzo e/o soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata.

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

e) Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9.00 se per una persona e di mq 14 se per due persone.

f) Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provviste di finestre apribili.

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

- h) Tutti i locali degli alloggi eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.
- i) I materiali utilizzati per la costruzione degli alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori di calpestio, di traffico, ecc..
- j) La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno.
- k) E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati; nelle stanze da bagno sprovviste di aperture all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio la stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca e/o doccia, lavabo.
- l) Nei locali pubblici il servizio igienico, ad uso pubblico deve avere le dimensioni minime di mq 2.25 con lato minimo di almeno m.1.10, ogni servizio igienico dovrà essere dotato di un adeguato antibagno munito di lavabo con acqua corrente.
- m) Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere del Funzionario Medico competente della A.S.L., è consentito l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto.
- n) I rivestimenti delle pareti degli ambienti bagno e cucina per una altezza minima di m 2.10 dal pavimento, devono essere costituiti da materiali impermeabili lisci e di facile lavaggio.
- Per una completa osservanza di quanto sopra disposto si farà riferimento alla normativa vigente in materia.

#### **ART.56 FABBRICATI IN ZONA RURALE**

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri degli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri di animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. La distanza minima dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10.00. La dichiarazione di abitabilità o agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal Funzionario Medico competente o dai Vigili del fuoco. Fuori dal perimetro del centro abitato devono osservarsi per l'edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, nel rispetto della Normativa vigente.

#### **ART.57 MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quale può dichiarare inabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

### **CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

#### **ART.58 CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI**

Le aree edificabili fronteggianti strade, piazze o spazi aperti al pubblico devono essere chiuse con recinzioni provvisorie o definitive, e mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione, nei modi stabiliti dal presente Regolamento.

Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona sia per la forma che per l'aspetto.

#### **ART.59 DEPOSITI SU AREE SCOPERTE**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'Art. 10 del presente Regolamento.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

### **CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

#### **ART.60 STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità e sicurezza, con particolare riferimento alle norme sull'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio armato e precompresso e per le strutture metalliche, le norme tecniche per la progettazione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

#### **ART.61 STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

### **CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

#### **ART.62 OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO**

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile del Servizio, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente Art. 46.

È vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualunque altro

motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile del Servizio in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Per l'occupazione di spazi o aree pubbliche valgono le norme dettate dal Regolamento Comunale.

#### **ART.63 USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE**

Per tutte le attività comportanti gli scarichi e l'uso di acque pubbliche si fa riferimento alla Normativa Regionale e al Regolamento Comunale vigente.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione, sentito il Funzionario Medico competente della A.S.L., e di essi è data indicazione nella concessione edilizia.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

È vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi, ruscelli e similari; nonché deviare, impedire o comunque intralciare, il corso normale di questi ultimi.

#### **CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

( Le prescrizioni di cui ai seguenti articoli 64, 65, 66, 67, 68, contenenti norme sulla sicurezza pubblica, sono esplicative della disciplina sulla sicurezza dei cantieri di cui al D.lgs. 494/1996 - direttiva cantieri - che, per quanto non espressamente specificato dai suddetti articoli, è da applicare integralmente. )

#### **ART.64 SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- a) Il nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente l'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- c) nome, cognome e titolo professionale del progettista dei calcoli strutturali;
- d) nome, cognome e titolo professionale del progettista degli impianti tecnologici;
- e) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- f) nome, cognome e qualifica dell'assistente ai lavori;
- g) numero e data della concessione di edificare;
- h) data di inizio dei lavori.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di adeguato servizio igienico provvisorio.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale;

dovrà avere porte apribili verso l'interno, munite di serratura o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi operazioni di restauro esterne, ripulitura di tetti e simili;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Tuttavia, salvo nel caso di cui al secondo punto, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2.50 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

#### **ART. 65 PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte, in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione Comunale.

In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia antinfortunistica.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela della posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi cause. Per una completa osservanza di quanto sopra disposto si farà riferimento alla normativa vigente in materia.

#### **ART. 66 SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI -NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specialmente se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifici intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

#### **ART. 67 RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

L'assuntore dei lavori o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario e l'assistente devono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà fare controllare da funzionari e da agenti l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### **ART. 68 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, delle barriere o delle recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In ogni caso di inadempienza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

#### **TITOLO IV**

#### **DISPOSIZIONI VARIE**

#### **ART. 69 APERTURA DI STRADE PRIVATE**

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata o anche solo iniziare la costruzione devono presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale il relativo progetto, ottenere l'approvazione che sarà concessa soltanto quando risulti l'assoluta necessità di apertura della strada.

L'autorizzazione ad eseguire la costruzione della strada privata è subordinata all'impegno da parte del richiedente di provvedere, nel modo che sarà determinato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale all'atto dell'autorizzazione, alla sistemazione del piano viabile, alla canalizzazione per la raccolta delle acque piovane e di fognatura, alla condotta idrica per l'alimentazione degli edifici che potranno sorgere in fregio alla strada, alla illuminazione della strada privata e allo sbarramento della strada stessa, agli imbocchi con la strada pubblica, mediante cancellate o termini lapidei collegati da catene.

La strada privata potrà avere una sistemazione stradale dello stesso tipo della strada pubblica, ed il richiedente dell'apertura della strada privata deve impegnarsi ad ottemperare a questa disposizione su richiesta del Responsabile del Servizio ogni qualvolta che sia cambiato il tipo di pavimentazione della strada pubblica.

Non può essere rilasciata la concessione edilizia per fabbricati fronteggianti strade private se queste non siano state approvate.

Nel caso in cui si tratti di strade private di fatto già esistenti e quand'anche le costruzioni siano in gran parte eseguite, la linea di costruzione dei nuovi fabbricati potrà essere concessa solo quando i richiedenti si impegnino a sistemare le strade come al comma precedente.

Qualora gli utenti della strada che hanno già costruito non vogliano addivenire alla sistemazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a promuovere gli atti per l'esecuzione dell'opera a totale spesa dei proprietari interessati.

Nel caso di strade già sistemate, chi vuol costruire deve dimostrare il diritto di usufruire della strada e deve assumere l'impegno di contribuire all'assolvimento di tutti gli oneri inerenti alla strada di cui al comma precedente.

L'apertura di strade private al libero transito può essere autorizzato solo su domanda dei frontisti interessati quando, a giudizio insindacabile del Responsabile del Servizio, risultino in condizioni di particolare decoro e manutenzione.

In tal caso tutti i frontisti dovranno dare consenso di costruire servitù di passaggio e dovrà continuare a sostenere tutti gli oneri di manutenzione sia delle opere sopra che in sottosuolo, di illuminazione e di nettezza come se la strada fosse chiusa.

Tutti gli impegni di cui sopra dovranno essere trascritti a norma di terzi e non potranno essere scissi, annullati o modificati senza il consenso del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale

#### **ART.70 LARGHEZZA DELLE STRADE PRIVATE**

Ad esclusione delle strade di accesso ai singoli lotti tutte le strade private costruite entro il perimetro del territorio Comunale dovranno avere una larghezza non minore a m 8.00 riducibili fino a m 5.00 secondo le norme tecniche di attuazione per le diverse zone omogenee.

Le case e le costruzioni in genere che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra saranno soggette alle disposizioni vigenti compreso il distacco tra i fabbricati che deve essere di m 10, come se prospettassero uno spazio pubblico.

#### **ART.71 CHIUSURA DELLE VIE PRIVATE**

Anche le vie private già esistenti e comunicanti con le vie e piazze pubbliche, ove siano a fondo cieco, dovranno essere chiuse con un cancello come da relativo progetto approvato.

#### **ART. 72 DISTANZA DALLE STRADE PROVINCIALI E STATALI**

All'interno del perimetro urbano, le costruzioni non devono essere realizzate ad una distanza inferiore a 4 m. dal confine della strada provinciale, regionale, o statale o dal ciglio della scarpata, mentre le recinzioni non devono essere realizzate ad una distanza inferiore a 2 m. dal confine della strada provinciale, regionale o statale, o dal ciglio della scarpata.

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

Per le seguenti destinazioni d'uso:

1) attività commerciali e di pubblico esercizio al dettaglio;  
2) uffici, strutture ricettive, luoghi di riunione e di spettacolo, strutture di ristoro, strutture sanitarie, servizi pubblici e privati;

3) attività artigianali anche se esercitate sotto forma societaria e quindi come tali inquadrare giuridicamente come industria, purché non moleste, non dannose per la pubblica incolumità, e non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei fabbricati.

Salvo quanto eventualmente specificato per ogni singola zona o sottozona omogenea, nelle nuove costruzioni ed ampliamenti, le destinazioni d'uso previste ai punti 1, 2, 3, sono consentite a condizione che risulti disponibile uno spazio, escluso le sedi viarie, di 1 mq ogni 10 mc destinati a parcheggio.

La superficie di parcheggio così determinata, se interna al lotto, dovrà essere oggetto di convenzione per assicurarne la pubblica accessibilità non onerosa.

Salvo quanto eventualmente specificato per ogni singola zona o sottozona omogenea, tale disponibilità di parcheggio è richiesta anche per le costruzioni esistenti, in caso di loro trasformazione per gli usi previsti ai punti 1, 2, 3, del presente articolo, ma limitatamente alla parte che superi il 25% della superficie di calpestio dell'edificio adibita ex novo ai suddetti usi.

Nell'impossibilità di reperire tali superfici, o qualora il loro reperimento risultasse non confacente alle esigenze di pubblico utilizzo dei suddetti parcheggi, l'Amministrazione Comunale può consentire che, in luogo della messa a disposizione del pubblico di tali aree, il richiedente la concessione si assume l'onere di versare, oltre i normali contributi dovuti, il corrispettivo di mercato che consenta alla Amministrazione stessa di poter acquistare identica superficie in posizione più confacente e comunque alla minima distanza possibile dell'immobile in oggetto.

#### **ART.74 LINEE ELETTRICHE - TELEGRAFICHE - TELEFONICHE**

Le società esercenti linee elettriche, telegrafiche e telefoniche dovranno entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento consegnare all'Amministrazione Comunale una planimetria del territorio comunale ove siano indicati i sostegni, i conduttori, le cabine con tutte le apparecchiature di trasformazione misura e sicurezza e con tutti i dati esplicativi di natura meccanica ed elettrica.

Dopo accertata la consistenza dell'impianto qualunque nuova installazione potrà essere preventivamente autorizzata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentita la Commissione Edilizia, in modo che sia evitato ogni inconveniente di natura tecnica ed estetica. Per ottenere l'autorizzazione ad installare nuove linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, dovrà essere presentata domanda su carta legale corredata di planimetria quotata in tre copie e con indicate tutte le caratteristiche meccaniche ed elettriche dei nuovi impianti con disegni pure in tre copie delle linee, dei sostegni e delle opere murarie ecc..

## **TITOLO V**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **ART.75 SANZIONI**

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare dagli Artt. 15, 16, 17 della Legge 10/77, oltre quanto specificato precedentemente nel presente Regolamento, in ottemperanza alla L.R. 23/85.

#### **ART.76 ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale eseguite in conformità con le norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

#### **ART.77 DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Per esse si applicano le norme previste dall'art. 18 della legge N°10 del 28/1/1977.

#### **ART.78 ENTRATA IN VIGORE**

Il presente regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel B.U.R.A.S.. Le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge decorrono dalla data di adozione del P.U.C. da parte del Consiglio Comunale.

¶ Nota: ai fini degli oneri di urbanizzazione sono esenti i volumi destinati a servizi attinenti alla abitazione (cfr. articoli 4-5-6 L.R. n° 30/1978).

¶ Nota: Per Imprenditore agricolo a titolo principale si intende ( articolo 12 L. 09/05/1975 n°153 ) chi dallo svolgimento dell'attività agricola trae non meno di 2/3 del proprio reddito ( pertanto è escluso dal beneficio della gratuità della concessione chi non possiede tale registro ).

¶ Nota: Volumi tecnici (secondo ciò che è stabilito dalla circolare del M.LL.PP. n°2474 del 31/01/1973) debbono:

- avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assicurare il comfort abitativo degli edifici;
- essere determinato dall'impossibilità tecnica di provvedere all'inglobamento entro il corpo della costruzione realizzabile nei limiti della normativa;
- devono intendersi quindi, per volumi tecnici, quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Quindi sono da considerare " volumi tecnici" quelli strettamente necessari a contenere serbatoi idrici, l'extra corsa ascensori, i vani di espansione degli impianti termici, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda. Sono da intendersi come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, e i locali di sgombero e simili.

Quindi sono da considerare " volumi tecnici" quelli strettamente necessari a contenere serbatoi idrici, l'extra corsa ascensori, i vani di espansione degli impianti termici, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra della linea di gronda.

Sono da intendersi come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, e i locali di sgombero e simili.

¶ Nota: secondo la circolare del M.LL.PP. 01/03/1958 n°518

a) sono edifici pubblici quelli che appartengono ad Enti Pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico, es.: caserme, scuole, ospedali, chiese, mercati, macelli, ecc.

b) per edifici di carattere pubblico devono intendersi quelli destinati ad uso pubblico;

c) edifici di interesse pubblico sono quelli che pur non essendo costruiti da Enti Pubblici hanno un chiaro e diretto interesse pubblico, es. musei, biblioteche consultori.