



**COMUNE DI VILLASOR**  
**(Provincia di Cagliari)**

**PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**(Allegato agli atti C.C. n. 31 del 08.03.1985 e n. 25 del 29.04.1986)**

Approvato dalla R.A.S. (Assessorato EE. LL. – Finanze – Urbanistica)  
con Decreto assessoriale n. 545/U del 15.04.1987

# INDICE GENERALE

## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### **CAPO I° - NORME PRELIMINARI**

Art. 1 - Contenuto del Regolamento edilizio	Pag.	5
Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge	“	5

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

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	Pag.	5
Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia	“	5
Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia	“	6

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

Art. 6 - Opere soggette a concessione edilizia	Pag.	6
Art. 7 - Trasformazione urbanistica del territorio e concessione a edificare	“	7
Art. 7/a - Caratteristiche della concessione	“	7
Art. 7/b - Determinazione del costo di costruzione	“	7
Art. 7/c - Edilizia convenzionata	“	7
Art. 7/d - Concessione gratuita	“	8
Art. 7/e - <b>Non previsto</b>		
Art. 7/f - <b>Non previsto</b>		
Art. 7/g - Sanzioni amministrative	“	8
Art. 7/h - Sanzioni penali	“	8
Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza	“	8
Art. 9 - Presentazione delle domande di concessione edilizia	“	9
Art. 10 - Documentazione a corredo delle domande - Progetto e Allegati	“	9
Art. 11 - Istruttoria preliminare dei progetti	“	11
Art. 12 - Rilascio della concessione edilizia	“	11
Art. 13 - Validità della concessione edilizia	“	11
Art. 14 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia	“	12
Art. 15 - Deroghe	“	12
Art. 16 - Responsabilità	“	13

### **CAPO IV° - AUTORIZZAZIONI**

Art. 17 - Opere soggette a concessione edilizia	Pag.	13
Art. 18 - Lottizzazioni	“	13

### **CAPO V° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

Art. 19 - Inizio dei lavori	Pag.	14
Art. 20 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	“	14
Art. 21 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità	“	15

## TITOLO II° - DISCIPLINA URBANISTICA

## **CAPO I° - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

Art. 22 – Indici e parametri	Pag.	15
Art. 23 – Definizione degli indici e dei parametri	Pag.	15

## **TITOLO III° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

### **CAPO I° - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO**

Art. 24 – Campionature	Pag.	17
Art. 25 – Aspetto e manutenzione degli edifici	“	17
Art. 26 – Aggetti e sporgenze	“	17
Art. 27 – Arredo urbano	“	18

### **CAPO II° - NORME IGIENICHE**

Art. 28 – Uso dei distacchi tra i fabbricati	Pag.	19
Art. 29 – Convogliamento acque luride	“	19
Art. 30 – Scale	“	19
Art. 31 – Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	“	20
Art. 32 – Piani interrati	“	20
Art. 33 – Piani seminterrati	“	20
Art. 34 – Piani terreni	“	20
Art. 35 – Sottotetto	“	20
Art. 36 – Norme comuni a tutti i piani abitabili	“	21
Art. 37 – Fabbricati in zona rurale	“	21

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

Art. 38 – Manutenzione delle aree	Pag.	22
Art. 39 – Depositi su aree scoperte	“	23

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

Art. 40 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	Pag.	23
Art. 41 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	“	23

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

Art. 42 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, o suolo, o sottosuolo	Pag.	23
Art. 43 – Rinvenimenti e scoperte	“	24
Art. 44 – Uso di scarichi e acque pubbliche	“	24

### **CAPO VI° - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

Art. 45 – Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona lavori	Pag.	24
Art. 46 – Ponti e scale di servizio	“	25
Art. 47 – Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	“	25
Art. 48 – Responsabilità degli esecutori di opere	“	25
Art. 49 – Rimozione delle recinzioni	“	25

**CAPO VII° - NORME RELATIVE ALL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA  
STABILITE PER LE ESIGENZE DEL TRAFFICO**

Art. 49/bis Pag. 26

**TITOLO IV°**

Art. 50 – Normativa sul computo della superficie coperta e del volume	Pag. 26
Art. 51 – Adeguamento del Regolamento delle costruzioni preesistenti	“ 26
Art. 52 – Compatibilità di attività produttive con le zone residenziali	“ 27
Art. 53 – Disposizioni transitorie	“ 27

# **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO I° - NORME PRELIMINARI**

### **ART. 1 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

### **ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE**

Disponendo l'art. 87 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge.

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

*(ai sensi dell'art. 51 della legge n. 142/90 gli atti di gestione amministrativa non sono più competenza del Sindaco, ma "in via esclusiva" dei funzionari dirigenti, come poi, peraltro, più espressamente confermato in materia edilizia dall'art. 107, comma 3 lettera f., del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267 e più recentemente dalla Circolare del Ministero degli Interni n. 1/2005 del 27.04.2005, che esclude la presenza dei "rappresentanti politi" nella Commissione Edilizia")*

### **ART. 3 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia da parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, restauro e demolizione di quelli esistenti, sui progetti di vetrine, insegne, mostre da esporsi al pubblico o di spazio a questo sovrastante ed in generale quanto può interessare il regime edilizio dell'intero territorio comunale;  
*(così modificato con Deliberazione del C.C. n. 02 del 27.01.1994 "sui progetti di nuovi fabbricati, di ampliamento, restauro e demolizione di quelli esistenti, ed in generale quanto può interessare il regime edilizio dell'intero territorio comunale")*
- c) sui piani edilizi e di ampliamento, o di ristrutturazione dell'abitato o su qualsiasi lottizzazione progettata da privati;
- d) *(così modificato con Deliberazione del C.C. n. 02 del 27.01.1994 "sui piani edilizi e di ampliamento, o di ristrutturazione dell'abitato o su qualsiasi lottizzazione")*
- e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori progettati;
- g) sulle iscrizioni storiche e commemorative da esporsi in luogo pubblico;
- h) sulle epigrafi mortuarie, cippi, monumenti ecc.... per sepolcri nel cimitero comunale;
- i) sopra le altre opere edilizie intorno alle quali il Sindaco riterrà di consultarla;
- j) sull'interpretazione e sulle eventuali modificazioni del presente Regolamento.

Inoltre i membri della Commissione Edilizia hanno libero accesso nella località e nel cantiere dove devono eseguirsi o si eseguono le opere per le quali si chiede o si è ottenuta la concessione, ed hanno il dovere di denunciare al Sindaco le eventuali infrazioni riscontrate.

### **ART. 4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Tecnico Comunale, responsabile del Servizio o Area Urbanistica, che la presiede;
- b) dal'Ufficiale Medico della ASL competente per territorio;
- c) da un tecnico (Ingegnere, Architetto o Geometra), designato dal Consiglio Comunale;
- d) da 2 esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio Comunale.

I commissari di cui alle lettere c. d.) durano in carica quanto il Consiglio Comunale che li elegge e sono rieleggibili.

I membri che non intervengono a 3 sedute consecutive, senza giustificato motivo, decadono dalla carica e debbono essere sostituiti.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di 1° grado, l'adottato o l'adottante, analogamente a quanto dispongono gli artt. 27 e 126 della Legge Comunale e Provinciale.

Se qualcuno dei membri elettivi cessa di far parte della Commissione durante il mandato, la scadenza del mandato del surrogante sarà la stessa, invariata, del membro surrogato.

Per gli affari di speciale importanza il Presidente della Commissione ha facoltà di invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamenteesperte nei problemi trattati.

*(così modificato con Deliberazioni del C.C. n. 02 del 27.01.1994 - n. 02 del 01.03.1999 e più recentemente n. 16 del 30.03.2006)*

#### **ART. 5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese, in giorno ed ora da stabilirsi, su convocazione del Sindaco, o dell'Assessore suo delegato che la presiede.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, tra i quali non deve mancare il Tecnico Comunale.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta dei voti, e motivati, verranno stesi su apposito registro e firmati dagli intervenuti; qualsiasi parere negativo sarà sempre motivato.

Il Presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati a fornire chiarimenti.. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Tecnico Comunale, o da altro dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze su apposito registro, che dovranno essere firmati dal Presidente.

*(così modificato con Deliberazione del C.C. n. 02 del 27.01.1994)*

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto dei commissari componenti la Commissione presenti alla seduta.

Qualora l'Amministrazione ritenesse opportuno chiedere chiarimenti, prima dell'approvazione di un progetto, assegnerà all'interessato un termine per fornirglieli.

L'interessato potrà farsi rappresentare da un tecnico di sua fiducia.

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

#### **ART. 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**

*(articolo completamente cassato in sede di controllo del competente organo regionale)*

#### **ART. 7 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO E CONCESSIONE DI EDIFICARE**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato alle incidenze delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

#### **ART. 7/a - CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE**

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e interpretazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, e nei Comuni sprovvisti dei detti strumenti a norma dell'art. 41/ quinquies, 1° e 3° comma, della legge medesima, nonché delle ulteriori norme regionali.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dagli organi dell'Amministrazione competenti al godimento del bene.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a 3 anni e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano intervenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa.

Resta fermo, inoltre, il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

La Regione stabilisce le forme e le modalità d'esercizio dei poteri sostitutivi nel caso di mancato rilascio della concessione nei termini di legge.

#### **ART. 7/b - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Il costo di costruzione di cui al precedente art. 12 per i nuovi edifici è determinato annualmente con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici sulla base del costo dell'edilizia agevolata di cui all'art. 8, comma 3°, del Decreto Legge 6 settembre 1965, n. 1022, convertito, con modificazioni, nella legge 1° novembre 1965, n. 1179. Con lo stesso provvedimento sono identificate classi di edifici con caratteristiche tipologiche superiori a quelle considerate dalla citata legge per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50%.

*(Nota del competente organo regionale di controllo "vedi art. 6, commi 3° e 5°, della L. n. 10/77 e D. A. 71/U del 31.01.1978")*

#### **ART. 7/c - EDILIZIA CONVENZIONATA**

Per gli strumenti di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui al precedente art. 12 è ridotto alla sola quota relativa alle opere di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione col Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo prevista dal Comune.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

#### **ART. 7/d - CONCESSIONE GRATUITA**

*(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)*

*Gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), di cui all'art. 3 della L. n. 10/77, non sono dovuti 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 maggio 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 ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c) *per le altre opere di cui all'art. 9 della L. n.10/77.*

#### **ART. 7/e -**

*(non era erroneamente previsto nel regolamento proposto)*

#### **ART. 7/f -**

*(non era erroneamente previsto nel regolamento proposto)*

#### **ART. 7/g - SANZIONI AMMINISTRATIVE**

*(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale, con la nota "vedi la L. 47/85")*

Le opere eseguite da terzi in totale difformità della concessione o in assenza di essa su suoli di proprietà dello Stato e di Enti territoriali, sono gratuitamente acquisite rispettivamente al demanio dello Stato ed al patrimonio indisponibile degli Enti stessi (salvo il potere di ordinarne la demolizione da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro 60 giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali).

In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi del R. D. 1° aprile 1910, n. 639.

Qualora le opere siano parzialmente difformi dalla concessione, si applica il disposto dell'11° comma del presente articolo.

*(il comma 11 era stato cassato e recitava testualmente "le opere realizzate in parziale difformità della concessione debbono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione").*

#### **ART. 7/h - SANZIONI PENALI**

*(articolo completamente cassato in sede di controllo del competente organo regionale, con la nota "vedi la L. 47/85")*

#### **ART. 8 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e presentare sollecitamente la domanda tendente ad ottenere la concessione edilizia di cui all'art. 6.

#### **ART. 9 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA**

*(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)*

Chiunque, nel territorio comunale, intenda eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita concessione al Sindaco.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei lavori pubblici, d'intesa con le amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del Programma di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio vigente nel territorio comunale in cui esse ricadono.

La domanda di concessione edilizia, su prescritta carta legale, dovrà essere diretta al Sindaco, corredata dei relativi disegni in triplice copia; dovrà contenere, oltre ad una particolareggiata descrizione di tutti i lavori da intraprendere, notizie complete su ciò che riguarda le ragioni di confinanza, le linee di fondamenta, i pozzi e le distribuzioni di acqua potabile, le lastrine i pozzi ed i condotti neri, nonché il sistema di allontanamento dei rifiuti domestici, delle materie immonde e delle acque pluviali, secondo le disposizioni del regolamento d'igiene:

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli 8 giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o dalla presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco. Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, nei modi e nelle forme previste dalla legge 25 marzo 1982, n. 94.

#### **ART. 10 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE – PROGETTO E ALLEGATI**

Per le opere edilizie a corredo della domanda di cui all'art. 9, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia, in carta bianca, piegati nella dimensione di metri 0,21 x 0,30, in scala metrica nel rapporto di 1:100 per l'insieme e di almeno 1:20 per il dettaglio, salvo casi eccezionali:

- a) planimetria catastale della località, in scala 1:1000 e 1:2000, estesa per un raggio di almeno metri 40;
- b) planimetria quotata della località, in scala 1:200 a 1:500, estesa per un raggio di almeno metri 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera da costruire o da ampliare, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria di lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe d'accesso ai locali interrati;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di metri 29, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno dev'essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

I progetti devono contenere le indicazioni o i modi di reperimento dello spazio dei parcheggi, come descritto all'art. 18 della legge 6 agosto 1967.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, indirizzi prospettici, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà, inoltre, essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere, e devono essere rappresentati distintamente il prospetto attuale dell'edificio ed il nuovo che si intende sostituirgli.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Quando si tratti di edifici destinati a stabilimenti industriali, teatri, cinematografi, bar ed altri luoghi di ritrovo, scuole, magazzini ecc., nei relativi progetti si dovrà indicare lo scopo a cui la costruzione serve, le aderenze del nuovo edificio, specificando se vi confinino altri fabbricati ad uso industria, depositi pericolosi, ecc... dimostrando che sono state osservate le norme del presente Regolamento, di quelli di igiene e di polizia urbana, ed ogni altra disposizione in vigore.

Per i fabbricati adibiti in tutto o in parte ad uso industriale, si terranno in ogni caso presenti le prescrizioni sull'igiene del lavoro.

Per i teatri, cinematografi e luoghi di pubblico ritrovo dovrà dimostrarsi che è stata ottenuta l'approvazione delle autorità competenti.

Le domande e le copie dei progetti devono portare la firma della persona per cui conto l'opera dev'essere eseguita o del legale rappresentante, quella del Progettista e quella del Direttore dei Lavori, tutti i firmatari devono indicare la loro residenza, il loro domicilio ed il numero di codice fiscale ed in ogni caso devono avere un recapito nel Comune.

La nomina del Direttore dei Lavori, se non indicata nella domanda, deve essere in ogni caso comunicata per iscritto al momento del ritiro della concessione edilizia.

Il Progettista ed il Direttore dei Lavori dovranno essere Ingegnere, Architetto, Geometra o Perito Tecnico, autorizzato ad esercitare la professione a termine di legge e dovranno risultare regolarmente iscritti nell'albo professionale di una provincia della Repubblica, essere periti Agrari o Dottori Agronomi, nel caso di costruzioni che rientrino nei limiti della loro competenza a norma delle leggi vigenti.

Tutte le opere in conglomerato cementizio, semplice o armato, dovranno essere progettate da tecnico abilitato ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

In caso di approvazione della domanda e del progetto, l'Ufficio Tecnico Comunale, con la consegna della concessione, dovrà restituire all'interessato una delle tre copie del progetto, conservando agli atti gli altri due esemplari., con timbro e firma del Sindaco e munito del parere della Commissione Edilizia.

In caso di non approvazione, assieme alla notifica, verrà ugualmente restituita all'interessato una copia del progetto.

Se la costruzione di un edificio viene interrotta, si dovranno eseguire le opere necessarie a garantire la solidità delle parti costruite ed a togliere eventuali sconci. In caso di un'inadempienza, il Sindaco provvederà d'ufficio.

#### **ART. 11 – ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI**

L'istruttoria preliminare dei progetti dev'essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali, dove e quando richiesti dalla legge e dalle disposizioni vigenti, il parere favorevole della competente Sovrintendenza ai Monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta.

Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

#### **ART. 12 – RILASCIO DELLA COCESSIONE EDILIZIA**

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini legge e motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o no all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale dev'essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati come stabilito dall'art. 5, comma 6 e dall'art.10, comma 17. L'eventuale dissenso del Sindaco o dell'Assessore, suo delegato, dal parere della Commissione Edilizia dev'essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione edilizia, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dev'essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa. Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e i regolamenti o le prescrizioni del Programma di Fabbricazione.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Per interventi sulle costruzioni aventi interesse storico, artistico o ambientale, anche se opere di architettura minore, esistenti in qualunque parte del territorio comunale, il rilascio della concessione edilizia è condizionato dal parere favorevole da parte della competente Sovrintendenza ai Monumenti e Gallerie.

*(ai sensi dell'art. 51 della legge n. 142/90 gli atti di gestione amministrativa non sono più competenza del Sindaco, ma "in via esclusiva" dei funzionari dirigenti, come poi, peraltro, più espressamente confermato in materia edilizia dall'art. 107, comma 3 lettera f., del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267)*

#### **ART. 13 – VALIDITA' DELLA COCESSIONE EDILIZIA**

*(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)*

La concessione edilizia è sempre concessa 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 edilizia è un'autorizzazione con efficacia reale, per cui può essere utilizzata solo dal titolare, Quindi in caso di trasferimento di proprietà dell'area o dell'edificio in corso di realizzazione o modificazione gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la voltura della concessione.*

*La voltura della concessione non costituisce una nuova concessione.*

#### **ART. 14 – DURATA, DECADENZA E RINNOVO DELLA COCESSIONE EDILIZIA**

*(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)*

La concessione edilizia ha la durata di 3 anni ed il termine dell'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera dev'essere abitabile o agibile, non può essere superiore a 3 anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

La Regione stabilisce le forme e le modalità d'esercizio dei poteri sostitutivi nel caso di mancato rilascio della concessione nei termini di legge.

La concessione edilizia decade:

- a) *quando i lavori non vengono iniziati o completati nei termini previsti dall'art. 4 della L. n. 10/77;*
- b) l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data d'inizio.
- c) Quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Quando l'autorizzazione 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, la concessione è nulla.

Quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite in concessione, o esegua varianti al progetto approvato, senza averne ottenuto nuova concessione, si applicano le sanzioni amministrative e penali previste nella L. R: n. 23 e nella L. 47 per l'abusivismo edilizio.

## **ART. 15 – DEROGHE**

Possono essere esercitati poteri di deroga alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio solo nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357 e con i limiti e le disposizioni del Programma di Fabbricazione.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione consiliare e dev'essere in ogni caso motivata.

I poteri di deroga non possono in alcun caso consentire eccezioni alle specifiche destinazioni di zone previste dal Programma di Fabbricazione, ma solo alle norme di Regolamento Edilizio e di attuazione del Programma di fabbricazione.

Fatta eccezione per gli edifici pubblici appartenenti esclusivamente a Enti Pubblici o da questi realizzati con finalità di carattere pubblico, l'acquisizione di adeguate contropartite da parte del Comune è condizionante per definire gli estremi di interesse pubblico.

Per tutte quelle categorie di lavori che non comportino sostanziali modifiche strutturali e dell'aspetto esteriore, quali modifiche di infissi, rifacimento di tetti, intonaci e tinteggiature esterne, sostituzione di solai, completamento di recinzioni e simili, i lavori potranno essere eseguiti senza concessione edilizia, previa richiesta all'Amministrazione comunale ed avere ottenuto l'autorizzazione dal Sindaco.

Potranno inoltre essere eseguite senza concessione edilizia, previa autorizzazione del Sindaco, le opere di manutenzione straordinaria.

Per l'esecuzione di loggiati, ripari e protezioni di aree, con caratteristiche provvisorie e temporanee, l'interessato dovrà richiedere l'apposita autorizzazione al Sindaco, con la specificazione delle caratteristiche tecnico-costruttive, dei tempi di utenza e della reale necessità dell'esecuzione.

#### **ART. 16 – RESPONSABILITA'**

Il proprietario titolare della concessione edilizia, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili nei limiti vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

### **CAPO IV° - AUTORIZZAZIONI**

#### **ART. 17 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

*(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)*

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e le disposizioni vigenti:

- a) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, previo nulla osta delle competenti autorità;
- b) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei casi di cui all'art. 11 della L. R. n. 23;
- c) i depositi su aree scoperte;
- d) le occupazioni di suolo pubblico;
- e) *gli altri interventi di cui all'art. 13 della L. R. n. 23.*

#### **ART. 18 - LOTTIZZAZIONI**

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, dev'essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono autorizzare a scopo edilizio.

Il progetto che dovrà essere redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle proprietà confinanti, 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 nel rapporto di almeno 1:5000 con la localizzazione dell'inserimento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrazioni e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto di almeno 1:1000 indicante:
  - la rete viaria automobilistica e pedonale, con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni e illuminazioni dei lotti e simili;
  - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
  - la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
  - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni.

- e) Almeno due profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno di 1:500;
- f) Almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno di 1:500;
- g) Planimetria generale nel rapporto almeno di 1:1000 degli impianti tecnologici (rete idrica e fognante, elettrica) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- h) Una relazione dettagliata generale illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
  - L'impostazione urbanistica del progetto, la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
  - I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
  - Le soluzioni architettoniche, con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
  - 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, della dimensione 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 ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- i) Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

## **CAPO V° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **ART. 19 - INIZIO DEI LAVORI**

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

### **ART. 20 – 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 nella concessione edilizia, nonché ai disegni di progetto, in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la concessione ed i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione, fino a che l'opera non sia ultimata. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario, entro le 48 ore successive, dovrà darne avviso al Sindaco, il quale, sentito il Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso al cantiere e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

#### **ART. 21 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI – DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'**

*(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)*

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del Tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora per la visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha il diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, *nonché delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli infortuni*, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

## **TITOLO II° - DISCIPLINA URBANISTICA**

### **CAPO I° - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

#### **ART. 22 - INDICI E PARAMETRI**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

#### **ART. 23 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

- 1) **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE** – E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente n. 2, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della stessa.
- 2.3.4.5) **ATTREZZATURE** – Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
- 6) **DESTINAZIONI D'USO** – Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
- 7) **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA** – E' il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune:
- 8) **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO** – Dove è stabilito questo perimetro, per superficie del lotto si intende quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
- 9) **INDICE DI COPERTURA** – E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Dev'essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.

- 10) **ALTEZZE** - L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o dal piano di sistemazione del cortile in adiacenza al perimetro dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal piano del terrazzo di copertura; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35% dai 2/3 della proiezione verticale del tetto).  
Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o misti e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo tra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.
- 11) **VOLUME** - E' quello di manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati, se destinati ad uso collettivo. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.
- 12) **NUMERO DEI PIANI** - Dove esiste questo parametro, si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 34.
- 13.14) **DISTACCO FRA GLI EDIFICI** - E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza  
Esso è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato, altresì, un minimo assoluto.
- 15.16) E' la distanza fra le proiezioni del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza delle murature e della linea di confine.  
Esso è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato, altresì, un minimo assoluto.
- 17) **ACCESSORI** - Dove consentiti, saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.
- 18) **LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI** - E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata mistilinea.
- 19) **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI** - Per spazi interni si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro.  
Essi sono classificati nei seguenti tipi:
- a) **Ampio cortile** - Si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore tre volte all'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
  - b) **Patio** - S'intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, avente normali minime non inferiori a m. 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.
  - c) **Cortile** - Si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8 e la superficie del pavimento superiore a  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti che la circondano.
  - d) **Chiostrine** - Si intende uno spazio interno avente superficie minima superiore a m. 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00

- 20) INDICE DI PIANTUMAZIONE - Indica il numero di piante di alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone con l'eventuale specificazione delle stesse.
- 21) E' la più corta delle proiezioni di un prospetto continuo.
- 22) PARCHEGGI PRIVATI - e la superficie minima di ogni lotto da destinarsi a parcheggio privato, calcolata in rapporto alla cubatura del manufatto edilizio.

## **TITOLO III° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

### **CAPO I° - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

#### **ART. 24 - CAMPIONATURE**

E' facoltà del Sindaco di richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesaggistico, 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 alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella licenza di costruzione.

#### **ART. 25 - 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 degli edifici esistenti tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc...) devono essere realizzate con 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.

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato normale di conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui la precedente comma entro un termine non superiore a 3 mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

#### **ART. 26 - AGGETTI E SPORGENZE**

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 di marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50, se la strada ne è priva.
- c) i balconi in aggetto e le pensiline sulle strade che abbiano una larghezza inferiore a m. 8,00, o a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,00 dal piano di marciapiede, o a m. 4,00 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada e del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12 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 almeno m. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera  $\frac{1}{3}$  della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie dei balconi eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

### **ART. 27 - ARREDO URBANO**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc... è subordinata in tutto il territorio a concessione da parte del Sindaco.

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

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' 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 ed altri oggetti occupanti il suolo o spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Il Comune ha facoltà di far applicare alle fronti dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti le pubbliche vie, oltre alle indicazioni ed agli apparecchi relativi ai servizi stradali secondo le norme del Regolamento di Polizia Urbana, anche le indicazioni del nome delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili ed i bracci dei fanali per l'illuminazione.

I numeri civici collocati in ogni fabbricato devono, a cura del proprietario medesimo, essere mantenuti uguali al modello scelto dall'Autorità Municipale per la numerazione generale.

Ogni qualvolta il numero venga tolto o guastato, l'Autorità Comunale lo farà rimettere a spese del proprietario, dandone a questo preavviso.

E' vietato togliere, cancellare o variare il numero delle case e le indicazioni stradali di qualsiasi genere o coprirli in qualsiasi modo, anche precariamente.

Quando per nuove opere o restauri o per imbiancamento delle pareti esterne di un edificio vengono tolti, cancellati o imbrattati il numero civico e l'indicazione stradale, il proprietario, durante il lavoro, deve farli dipingere sull'assito esterno dello steccato e, terminata l'opera, ricollocarli nel primitivo sito e nella egual forma, a scanso di provvedimenti d'ufficio.

In ogni caso, prima dell'inizio dell'opera, saranno presi gli accordi con l'Autorità Comunale anche nel caso di demolizione di fabbricati che non debbano più essere costruiti.

Se venga costruito un nuovo fabbricato o si riunisca in uno più fabbricati aventi un numero distinto, o se un fabbricato, segnato con un solo numero venga distinto in due o più riparti con separati ingressi, il proprietario deve darne notizia al Comune ed attenersi alle prescrizioni che verranno impartite per l'acquisto della piastrella e per la sua applicazione.

Il Comune determina i luoghi destinati all'affissione degli avvisi delle Pubbliche Autorità, disponendo che siano indicati con una piastra portante la iscrizione "Annunci Ufficiali".

In tali luoghi è interdetta qualunque altra pubblicazione fino alla distanza dei medesimi di almeno 2 metri.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

Il rilascio della concessione delle opere di cui ai comma precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli avverrà previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a 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 i tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2,20 dal marciapiede, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località, né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato, senza la preventiva autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Sovrintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuati tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura privata.

## **CAPO II° - NORME IGIENICHE**

### **ART. 28 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI**

I distacchi esistenti tra fabbricati devono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso ai parcheggi.

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

### **ART. 29 - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE**

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di concessione edilizia, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, devono essere proposti sistemi di convogliamento con totale depurazione delle acque luride, ove la fogna 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 o di fattura artigianale costruiti in loco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

### **ART. 30 - SCALE**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un centimetro ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 100cm. Per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale dev'essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminati artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

### **ART. 31 - FORNI – FOCOLAI – CAMINI – CONDOTTI DI CALORE – CANNE FUMARIE**

Il nulla osta dei vigili del fuoco indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 21 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale.

Gli impianti di riscaldamento devono ottemperare alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

### **ART. 32 - PIANI INTERRATI**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate le specifiche norme vigenti.

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 dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati dev'essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

### **ART. 33 - PIANI SEMINTERRATI**

I piani seminterrati, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti:

- a) ad abitazione, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile interna è almeno di ml. 2,70;
- b) a negozi, uffici, ecc..., se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile interna è almeno di ml. 3,00.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 32.

### **ART. 34 - PIANI TERRENI**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati almeno di cm. 40 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; l'altezza ed il volume conseguente così realizzati non verranno computati agli effetti dell'altezza e del volume massimo conseguibile con le norme di zona.

L'altezza interna utile degli ambienti non dev'essere inferiore a m. 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere un'altezza utile netta non inferiore a m. 3,00. Salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2,00.

### **ART. 35 - PIANO SOTTOTETTO**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

### **ART. 36 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI**

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre dev'essere non inferiore a 1/10 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,60. Almeno la metà della superficie delle finestre dev'essere apribile. Per i piani abitabili, per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3,00; l'aumento di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3,00.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6,00 e superficie inferiore a m. 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00 ed i vani abitabili non inferiore a mq. 8,00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto delle stanze da letto ai locali igienici e l'areazione artificiale dei medesimi.

### **ART. 37 - FABBRICATI RURALI**

In particolare per gli abitati rurali è prescritto:

ogni edificio rurale adibito ad abitazione dev'essere costruito su terreno asciutto, con falda acqua profonda e comunque con l'uso di tutti i mezzi atti ad eliminare l'umidità.

Salvo le prescrizioni speciali del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, per le località soggette ad inondazioni, il pavimento dei locali dovrà avere un'altezza di almeno cm. 30 sul piano di campagna ed un metro sul livello massimo delle acque sotterranee. I cortili, le aie, il giardino gli orti, ecc..., annessi alle case rurali dovranno avere adeguate pendenze o sistemi di canalizzazione atti ad evitare impaludamenti.

E' consentito eccezionalmente che tali edifici siano adibiti ad abitazione permanente, purché i muri perimetrali di essi distino almeno tre metri dalla scarpata o dal muro di sostegno, il pavimento abbia un'altezza di cm. 30 sul piano esterno e siano fatti i necessari canali di drenaggio e gli opportuni pozzetti di scolo per lo smaltimento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

Per le coperture ed i pavimenti dovranno usarsi materiali possibilmente impermeabili.

Per il piano di posa dei pavimenti sarà usato calcestruzzo di cemento e di ghiaia di fiume o di frantoio e dovranno costruirsi adeguati vespai per proteggere i pavimenti stessi dall'umidità del suolo.

Le stanze di abitazione dovranno avere un'altezza di almeno m. 2,70 con una superficie non inferiore a m. 8. Quelle situate immediatamente sotto il tetto dovranno avere controsoffittature adeguate.

E' prescritta l'intonacatura interna per tutti gli ambienti ed anche per le facciate esterne salvo che queste siano costruite in mattoni, in pietra o in altri materiali idonei ben connessi e stuccati

Gli ambienti destinati ad abitazione devono essere muniti di finestre a vetri che si aprono direttamente all'aria libera ed aventi una superficie d'apertura utile non inferiore ad 1/10 della superficie del pavimento di ogni ambiente, ed in ogni caso con le medesime caratteristiche stabilite per ciascun vano dall'art. 36.

Ogni focolare dovrà essere munito di apposita cappa e le tegole per il fumo dovranno avere una sezione prolungata al di sopra del tetto, terminante con apposito fumaiolo.

Ogni edificio di abitazione dev'essere munito di acquaio e di regolare latrina, con immissione in apposito pozzo nero costruito ad arte, senza comunicazione diretta con le altre camere, con chiusura e tubi di scarico costruiti con materiali impermeabili ed in modo da impedire qualsiasi infiltrazione o esalazione.

Le acque domestiche di rifiuto devono essere condotte, in caso di mancanza di fognatura, con tubi impermeabili nella concimaia o in appositi serbatoi costruiti con mezzi idonei ad evitare qualsiasi

infiltrazione nociva, o convogliare ad impianti depurativi speciali con smaltimento mediante irrigazione superficiale o sub-irrigazione, secondo le prescrizioni del Sindaco.

E' prescritto l'approvvigionamento dell'acqua potabile in quantità sufficiente al numero delle persone che abitano nell'edificio rurale, possibilmente di sorgente o con pozzi o cisterne rispondenti alle migliori condizioni igieniche, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario.

Le stalle, gli ovili, i porcili ed i pollai non potranno avere diretta comunicazione con i locali di abitazione, né con la pubblica via e dovranno essere ubicati ad una distanza di almeno m. 10 da essi.

Per le stalle è tollerata la distanza di m. 5.

I solai delle stalle formanti un solo corpo con la casa di abitazione non possono avere strutture in legname.

Quando le stalle siano collocate sotto i locali di abitazione permanente o anche diurna, debbono avere un solaio costruito in cemento o in altro materiale impermeabile, atto ad impedire il passaggio dei gas.

Le stalle devono avere un'altezza non minore di m. 3 dal pavimento al soffitto, debbono essere ben arieggiate ed illuminate con finestre adeguate, debbono avere una cubatura di almeno metri cubi 22 per ogni capo di bestiame minuto; debbono avere i pavimenti costruiti con materiale impermeabile e gli scoli necessari per le urine, che verranno raccolte in depositi costruiti secondo le prescrizioni vigenti e convenientemente avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non inferiore a m. 10 dall'edificio, le pareti intonacate in cemento o rivestite con altro materiale impermeabile fino a m. 2 dal pavimento; le mangiatoie dovranno essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi dovranno essere costruiti con materiale di facile lavatura, ad angoli lisci e arrotondati, alimentati con acqua potabile e possibilmente corrente e non potranno essere adibiti ad usi estranei né alimentati dallo stesso rubinetto che fornisce l'acqua per le persone. Le vasche per il bucato devono essere isolate e non dovranno raccogliere le acque che sopravanano dagli abbeveratoi, né quelle risultanti dalle vuotature dei medesimi.

Ogni edificio rurale deve avere una o più concimaie, a seconda dei bisogni dell'azienda.

Queste devono essere ubicate a distanza non minore di m. 25 dalla casa di abitazione o dal dormitorio, salvo speciale autorizzazione dell'Autorità Sanitaria.

I depositi dei pozzi neri per uso agricolo e gli ammassi di letame fuori dalla concimaia saranno permessi soltanto in aperta campagna, limitati ai soli bisogni del podere e collocati ad una distanza non minore di 50 metri dai pozzi e cisterne d'acqua potabile, serbatoi, acquedotti e strade pubbliche.

Si applicano anche alle abitazioni rurali le disposizioni di cui all'art.21 del presente Regolamento per i permessi di abitabilità.

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

### **ART. 38 - MANUTENZIONE DELLE AREE**

Tutte le aree destinate dallo strumento urbanistico all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese proprietario inadempiente.

### **ART. 39 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. 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 Sindaco 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. 40 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità di fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme antisismiche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Inoltre dovranno osservarsi le norme tecniche per l'edilizia, contenute negli artt. 3 e 4 della legge 25.11.1962, n. 1684.

### **ART. 41 - STABILITA' 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 Sindaco, sentito, il Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'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 o acquisizione.

## **CAPO V° - USO DEL SUOLO - SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

### **ART. 42 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva e specifica autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla, sentiti i tecnici del Comune e 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.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca al fabbricato che deve sorgere un pregevole aspetto architettonico ed artistico e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.

Alle stese condizioni può consentire 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. 26.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche, o aperte al pubblico transito, per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano state indicate le norme da osservare 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 Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, 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, rispettare le norme dettate al Tit. I°, Capo III°.

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.

#### **ART. 43 - RINVENIMENTI E SCOPERTE**

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti, aventi presumibile interesse pubblico, che dovessero verificarsi nel caso di lavori di qualsiasi genere.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **ART. 44 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Tecnico Comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all'art. 6/c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

Senza speciale nulla osta del Comune, per i lavori è vietato servirsi dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossati e canali pubblici, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

### **CAPO VI° - USO GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

#### **ART. 45 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI**

In tutti i cantieri dev'essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati, oltre agli estremi della concessione:

- a) nome e cognome del proprietario committente e, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) Nome e cognome e titolo professionale del Progettista e del Direttore dei Lavori;
- c) Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata in concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile di cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, e dovranno avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo di 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 opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;
- d) Ostino ragioni di pubblico transito.

Tuttavia, salvo nel caso del punto b), dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose, o di altro tipo, che avvertano i passanti del pericolo, ed il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da consentire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

#### **ART. 46 - 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.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico, senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

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

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere scrutato 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 la 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 o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi 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. 48 - RESPONSABILITÀ' DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

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

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, la 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. 49 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e 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 pubblico suolo con materiale, ponti e puntellature. In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## **CAPO VII° - NORME RELATIVE ALL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA STABILITE PER LE ESIGENZE DEL TRAFFICO**

### **ART. 49/ bis -**

Per le strade situate in zone agricole (e industriali) devono essere rispettate le distanze minime, prescritte dal D.M. del 1° aprile 1968.

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine, i marciapiedi o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti e simili).

## **TITOLO IV° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

### **ART. 50 - NORMATIVA SUL COMPUTO DELLA SUPERFICIE COPERTA E DEL VOLUME**

#### **a) SUPERFICIE COPERTA**

Ai fini degli indici di copertura, per superficie coperta si intende la proiezione della superficie totale del fabbricato, compresa la muratura, con esclusione di balconi e verande, sporgenze dei tetti e scale esterne.

#### **b) VOLUME**

Ai fini degli indici di fabbricabilità, i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempreché la copertura del fabbricato sia piana, o 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 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, garage e simili.

Non sono neppure da computarsi i volumi tecnici, quali i locali caldaia, passi carrabili e simili.

### **ART: 51 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI ESISTENTI**

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, sentita la Commissione Edilizia e nel caso l'autorità urbanistica territorialmente competente, potrà ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti la sede stradale ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento delle indennità spettanti ai proprietari. Nessuna indennità è dovuta per vincoli di zona e per le limitazioni e gli oneri relativi all'allineamento edilizio delle nuove costruzioni. Non è dovuta alcuna indennità neppure per le servitù di pubblico passaggio, che il Comune creda di imporre sulle aree a proprio carico, restando del Comune stesso la costruzione e la manutenzione del pavimento e l'illuminazione dei portici soggetti alla predetta servitù. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali giardini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassi, imposte di porte o 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. 52 - COMPATIBILITA' DI ATTIVITA' PRODUTTIVE CON LE ZONE RESIDENZIALI**

*(articolo così modificato in sede di controllo del competente organo regionale)*

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, ai sensi dell'art. 11, comma tre, della L. R. 23, potrà autorizzare la permanenza temporanea o definitiva e il nuovo impianto di attività produttive a stretto servizio della residenza nel centro abitato, ove e qualora dette attività non contrastino con il D. M. 23 dicembre 1976 e successive integrazioni e modificazioni.

**ART. 53 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

I lavori di qualsiasi genere non ancora autorizzati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggette alle disposizioni in esso dettate.

I lavori precedentemente autorizzati potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Entro 3 anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico, assentite in base alle precedenti disposizioni.