

# COMUNE DI VILLASALTO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

<b>TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
CAPO PRIMO NORME PRELIMINARI .....	3
CAPO SECONDO COMMISSIONE EDILIZIA .....	3
Art. 2 Attribuzioni della C.E. ....	3
Art. 3 Composizione della C.E.....	3
Art. 4 Funzionamento della C. E. ....	4
CAPO TERZO CONCESSIONE .....	5
Art. 5 Opere soggette a concessione.....	5
Art. 6 Lavori eseguibili d'urgenza .....	5
Art. 7 Domanda di concessione .....	5
Art. 8 Documentazione a corredo della domanda di concessione .....	6
Art. 9 Istruttoria preliminare dei progetti.....	7
Art. 10 Concessione .....	7
Art. 11 Ritiro della concessione.....	8
Art. 12 Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione .....	8
Art. 13 Validità della concessione .....	9
Art. 14 Responsabilità .....	9
Art. 15 Deroghe .....	9
CAPO QUARTO AUTORIZZAZIONE .....	10
Art. 16 Opere ed usi soggetti a denuncia d'inizio attività (art.2 della L.24/12/93 n.537) - Opere ed usi soggetti ad autorizzazione.....	10
Art. 17 Opere ed usi esenti da concessione o da autorizzazione .....	11
Art. 18 Allegati alla domanda di autorizzazione .....	11
CAPO QUINTO ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE .....	13
Art. 19 Inizio dei lavori.....	13
Art. 20 Vigilanza sull'esecuzione dei lavori.....	13
Art. 21 Ultimazione dei lavori .....	14
Art. 22 Dichiarazione di abitabilità o agibilità .....	15
<b>TITOLO SECONDO - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE .....</b>	<b>16</b>
CAPO UNICO - INDICI E NORME DI FABBRICAZIONE.....	16
Art. 23 uso edilizio del terreno. ....	16
Art. 24 Definizioni .....	16
<b>TITOLO TERZO - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.....</b>	<b>19</b>
CAPO PRIMO - DECORO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO .....	19
Art. 25 Campionatura.....	19
Art. 26 Aspetto e manutenzione degli edifici.....	19
Art. 27 Aggetti e sporgenze.....	19
Art. 28 Arredo urbano .....	19
CAPO SECONDO - NORME IGIENICHE .....	21
Art. 29 Spazi interni agli edifici.....	21
Art. 30 Cortili.....	21
Art. 31 Convogliamento acque luride.....	21
Art. 32 Scale .....	21
Art. 33 Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie. ....	21
Art. 34 Piani interrati .....	22
Art. 35 Piani seminterrati .....	22
Art. 36 Piani terreni.....	23
Art. 37 Piani sottotetto.....	23
Art. 38 Norme comuni a tutti i piani abitabili.....	23
Art. 39 Fabbricati in zona rurale.....	24
Art. 40 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.....	24
CAPO TERZO - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE.....	25
Art. 41 Manutenzione delle aree.....	25
Art. 42 Depositi su aree scoperte.....	25
CAPO QUARTO - NORME DI BUONA COSTRUZIONE .....	26
Art. 43 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni .....	26

CAPO QUINTO - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.....	27
<i>Art. 44 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.....</i>	27
<i>Art. 45 Rinvenimenti e scoperte.....</i>	27
<i>Art. 46 Uso di scarichi e di acque pubbliche.....</i>	27
CAPO SESTO - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' .....	29
<i>Art. 47 Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori .....</i>	29
<i>Art. 48 Ponti e scale di servizio .....</i>	29
<i>Art. 49 Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....</i>	29
<i>Art. 50 Responsabilità degli esecutori di opere.....</i>	30
<i>Art. 51 Rimozione delle recinzioni.....</i>	30
TITOLO QUARTO SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....	31
<i>Art. 52 Sanzioni .....</i>	31
<i>Art. 53 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti .....</i>	31
<i>Art. 54 Disposizioni transitorie .....</i>	31

# **Titolo primo Disposizioni generali**

## **Capo primo Norme preliminari**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da costruire nel territorio comunale sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nella cartografia e nelle norme degli strumenti urbanistici vigenti.

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai Regolamenti Edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

Il presente regolamento abroga ogni altra precedente disposizione in materia di commissione edilizia, di concessione e autorizzazione edilizia, nonché ogni altra precedente disposizione in materia di disciplina urbanistica e della fabbricazione confliggente con le norme in esso contenute. In attesa delle superiori approvazioni continueranno ad applicarsi se ed in quanto compatibili con la legislazione nazionale e/o regionale, le disposizioni del Vigente Regolamento Edilizio.

## **CAPO SECONDO COMMISSIONE EDILIZIA**

### **Art. 2 Attribuzioni della C.E.**

La C.E. è un organo consultivo che deve necessariamente essere sentito dall'autorità preposta ai fini del rilascio di Concessione.

La C.E. dà pareri all'autorità preposta ;

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 5
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 16, lettera B punto 1;
- d) sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.

### **Art. 3 Composizione della C.E.**

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco, o da un suo Assessore delegato, che la presiede;
- b) dal Tecnico Comunale;
- c) da un esperto designato dal Consiglio Comunale
- d) da un tecnico professionista (architetto, ingegnere, perito edile, agronomo, geometra), designato dal Consiglio Comunale;
- e) da due Consiglieri Comunali, di cui uno della minoranza.

La commissione può inoltre essere integrata, a seconda dei problemi da trattare e nei casi in cui l'Amministrazione lo riterrà necessario, da un esperto che può essere un architetto, ingegnere, geologo, ecologo, un urbanista, un agronomo un economista ecc.

I commissari durano in carica quattro anni, rieleggibili, e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Ai sensi dell'articolo 11 del DL 115/1974, convertito in legge e modificato con la legge 27 Giugno 1974, numero 257, per i pareri sui progetti di edilizia residenziale a totale carico dello Stato o della Regione, o comunque fruente di

contributo statale o regionale, la Commissione Edilizia è integrata dai competenti sovrintendenti ai monumenti ed alle antichità, o da loro rappresentanti, nei casi in cui le norme prescrivano il loro parere, nonché dal competente comandante dei Vigili del fuoco o da un suo rappresentante. Il parere della Commissione così integrata sostituisce tutti i pareri ed i nulla osta richiesti ai fini del rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione.

#### Art. 4 Funzionamento della C. E.

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco o di un suo delegato, che ne assumono la presidenza. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno espressi a maggioranza assoluta dei voti. In caso di parità, prevale il voto del Sindaco o del suo delegato.

I progetti saranno accompagnati da apposita istruttoria redatta dall'Ufficio Tecnico. I componenti della C.E. non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, nell'ipotesi di incompatibilità per parentela o affinità entro il quarto grado, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione dev'essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della C.E. saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da un altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dai commissari. Il Segretario provvederà inoltre ad annotare nella domanda il parere espresso dalla Commissione riguardo ai progetti esaminati e ad apporre sui relativi disegni e domanda la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data, e deve inoltre provvedere a far firmare le domande da tutti i commissari e far vistare gli elaborati esaminati da un commissario all'uopo designato dal Presidente.

## **CAPO TERZO CONCESSIONE**

### **Art. 5 Opere soggette a concessione**

A) Opere soggette a concessione, con corresponsione di contributo.

Sono soggette a concessione con corresponsione di un contributo le opere appresso indicate:

- 1) opere di ristrutturazione edilizia in edifici non residenziali;
- 2) opere di nuova costruzione;
- 3) ricostruzioni e demolizioni ;
- 4) ampliamenti di edifici esistenti ;
- 5) modifiche strutturali e quelle che incidono sulla fisionomia complessiva degli edifici esistenti ;
- 6) modifiche interne che abbiano rilevanza sostanziale (come mutamenti di destinazione d'uso o variazioni di superfici utili) ;
- 7) opere di urbanizzazione ;
- 8) apertura di cave e discariche;
- 9) impianti distributori di carburanti e simili.

B) Opere soggette a concessione gratuita.

Sono soggette a concessione senza corresponsione di un contributo le opere appresso indicate:

- 1) 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;
- 2) gli interventi di ristrutturazione senza aumento di superfici utili di calpestio e mutamento di destinazione d'uso, con convenzione ai sensi dell'art. 9 della L. 10/77, fermo restando che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione, secondo l'articolo 13 della L.R. 23/85;
- 3) le opere da realizzare in attuazione di norme e di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- 4) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- 5) i nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio di energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela storica, artistica e ambientale.

### **Art. 6 Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite 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 di presentarne sollecitamente la domanda di concessione per le opere di cui all'art. 5 e di autorizzazione per le opere di cui all'art. 16.

### **Art. 7 Domanda di concessione**

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui all'art. 5 dev'essere indirizzata al Sindaco, redatta in carta legale e firmata dal proprietario, o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, iscritto ad apposito Albo professionale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno da parte del proprietario di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'impegno da parte del proprietario di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del Direttore dei lavori e del costruttore, e di denunciare entro i dieci giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena della decadenza d'ufficio della concessione in caso di inadempimento. Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge, devono essere iscritti in Albi professionali della Repubblica;

- c) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente cui dovrà essere intestata la concessione.
- d) titolo di proprietà, o dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante il possesso del titolo stesso.

## Art. 8 Documentazione a corredo della domanda di concessione

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 7, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

1) planimetria della località stralciata dallo strumento urbanistico vigente, in scala 1:1000, estesa per un raggio di almeno mt 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, la zona dello strumento urbanistico, gli estremi catastali degli immobili, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e l'indicazione dei proprietari confinanti;

2) una planimetria, in scala 1:500 oppure 1:200, indicante la lunghezza dei lati e della superficie del terreno che si intende vincolare per l'edificio progettato, le distanze di questo dai confini del terreno e dalle costruzioni finitime, di cui deve essere riportata l'altezza, ed inoltre il volume realizzabile e quello complessivo in progetto, distinguendo quello esistente, eventuale, e quello nuovo da realizzare. In tale planimetria sono riportati anche le larghezze delle strade o degli spazi liberi, i cortili e i cavedi di ragione di terzi e gli eventuali spazi privati soggetti a servitù di pubblico passaggio esistenti lungo i confini del terreno interessato;

3) una planimetria del lotto, in scala 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista per le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree di parcheggio e le eventuali rampe di accesso a locali seminterrati, con indicazione dettagliata, in scala 1:20, dei particolari costruttivi. In tale planimetria sono anche indicati, distinti con numeri e con lettere, i riferimenti fissi prescritti all'art. 19;

4) schemi in scala 1:200 delle opere da realizzare, con il computo relativo delle superfici coperte, dei volumi e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare, completi di tutte le piante e le sezioni quotate occorrenti per la dimostrazione esauriente dei conteggi e per il controllo rapido dell'elaborato, e accompagnati dalle tabelle per la determinazione del costo di costruzione allegate al DM 10/5/77;

5) piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici); le sezioni verticali dell'edificio necessarie per il calcolo del volume da edificare, quotate nelle direzioni delle linee di massima pendenza, riferite ad un determinato punto fisso, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100; almeno un particolare costruttivo della recinzione a filo strada in scala non inferiore a 1:50;

6) prospetti delle facciate libere con indicazione parziale della sagoma delle costruzioni adiacenti nel caso di edifici in aderenza; per fabbricati a tipologia isolata devono essere riportati i prospetti laterali di cui esso è costituito; ogni disegno deve 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 fra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche;

7) posizionamento sulla planimetria in scala 1:100 (di cui al punto 5) degli elementi del bagno dai quali si possa interpretare il rispetto delle norme igieniche ;

8) tabelle metriche e parametriche;

9) scheda ISTAT;

10) relazione ed elaborati ai sensi della legge 13/89 sul "superamento delle barriere architettoniche"

11) titolo di proprietà ;

12) elaborati relativi alle leggi 46/90 e 10/91, qualora l'intervento rientri nei casi disciplinati dalle leggi medesime.

L'Amministrazione si riserva la facoltà, fin dal momento dell'istruzione della pratica, di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore.

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

I disegni e gli allegati del progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di mm. 210\*297.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere e i rinterrati.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o 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. Negli elaborati di variante dovrà essere riportata la soluzione tecnica precedentemente approvata.

A corredo della domanda di concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, che deve essere presentata solo dopo il rilascio da parte del Comune del certificato di ultimazione dei lavori di frazionamento per la lottizzazione, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, in cinque copie:

1) un estratto mappale del luogo, in scala 1:2000 oppure 1:1000, esteso ad una zona di almeno 100 metri in tutte le direzioni attorno ai confini del comparto di intervento. Nell'estratto, completo di orientamento e di indicazione della località, sono indicate tutte le costruzioni esistenti nella zona, nonché l'opera progettata, quest'ultima con un colore distintivo;

2) una planimetria, estesa come l'estratto, con lo stralcio dello strumento urbanistico;

3) una planimetria del terreno, in scala 1:2000 oppure 1:1000, con l'indicazione delle lunghezze dei lati e della superficie del terreno e con una completa ed esauriente rappresentazione dello stato di fatto e dell'altimetria. Nella planimetria sono indicati gli edifici e le opere esistenti con le condizioni di manutenzione, gli elementi naturali di valore paesistico o ambientale, gli alberi d'alto fusto, in specie quelli tipici della flora mediterranea, gli ulivi, ed ogni altro elemento di interesse in relazione all'opera progettata;

4) una planimetria dell'opera, in scala 1:2000, quotata compiutamente, così da consentire verifiche immediate, completa di tabelle di computo con le quantità parziali e totali, di distinte relative ai prezzi speciali e alle opere d'arte previsti, così da fornire informazioni immediate sulla consistenza dell'opera;

5) profili longitudinali quotati, in scala opportuna, completi delle sezioni necessarie a illustrare esaurientemente l'opera;

6) particolari costruttivi delle opere d'arte, in scala 1:10, con l'indicazione dettagliata di materiali e finiture;

7) relazioni sui materiali e sui procedimenti costruttivi utilizzati, contenenti anche gli usuali ed esaurienti calcoli di ingegneria.

8) Schema planimetrico di dettaglio delle reti tecnologiche.

## Art. 9 Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro sessanta giorni dagli uffici comunali competenti.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati, documenti insufficienti o mancanti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione. Le determinazioni dell'autorità preposta sulle domande di concessione devono essere notificate all'interessato non oltre 90 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

## Art. 10 Concessione

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modificare o demolire 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 presente Regolamento Edilizio.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la concessione. Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione secondo quanto stabilito dalla legge n. 10 del 28/1/1977.

Il responsabile dell'ufficio o l'autorità, sentito il parere della C.E., dichiara approvata o respinta la domanda dandone comunicazione all'interessato e motivando l'eventuale diniego. Se il progetto è approvato può condizionare l'esecuzione all'osservanza di particolari modalità. L'eventuale dissenso del responsabile dell'ufficio o dell'autorità, dal parere della Commissione deve essere motivato. Nel caso in cui la concessione, o l'autorizzazione, sia rilasciata, sulla concessione o sull'autorizzazione è annotato il parere contrario della Commissione Edilizia. Un progetto respinto può essere ripresentato e riesaminato solo nel caso di varianti sostanziali o di adeguamento al precedente parere della Commissione.

Dell'avvenuto rilascio della concessione 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 tempi per l'impugnativa. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o del Regolamento Edilizio o con le prescrizioni dei Piani Particolareggiati di esecuzione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

## Art. 11 Ritiro della concessione

Per il ritiro della concessione l'interessato dovrà presentare i documenti che seguono:

- 1) tutti i visti, pareri e nulla osta occorrenti richiamati agli art. precedenti;
- 2) l'eventuale atto di impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 3) il documento attestante il titolo di proprietà dell'area o titolo equipollente, e, in caso di utilizzo di aree non coerenti, un atto di asservimento trascritto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.
- 4) le ricevute attestanti l'avvenuto pagamento, totale o parziale, delle quote di contributi di cui agli articoli 5 e 6 della L. 10/1977.

## Art. 12 Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione

La concessione ha la durata di tre anni dalla data di inizio dei lavori; si intende decaduta quando le opere cui si riferisce non risultino iniziate entro un anno dalla data del rilascio.

Prima della scadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto, una tantum, il rinnovo della concessione nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati per fatti estranei alla volontà del concessionario. Il responsabile dell'ufficio o l'autorità, con parere motivato, potrà concedere la proroga anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio, sempre ché la concessione di cui si richiede il rinnovo non contravvenga alla disciplina urbanistica del momento della rinnovazione, sentito il parere del Tecnico comunale.

La concessione decade:

- 1) 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 la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) 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 dei lavori;
- 3) quando 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 ottenuto nuova concessione.

## Art. 13 Validità della concessione

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

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il titolare al quale è intestata, salvo il caso previsto dall'art. 7, punto c.

In caso di trasferimento dell'immobile gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune, che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'originaria, che verrà dichiarata espressamente revocata.

## Art. 14 Responsabilità

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

## Art 15 Deroghe

L'autorità preposta, sentita la C.E., previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni in deroga limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre ché vi sia il Nulla Osta della Sezione Urbanistica Regionale.

## **CAPO QUARTO AUTORIZZAZIONE**

### **Art. 16 Opere ed usi soggetti a denuncia d'inizio attività (art.2 della L.24/12/93 n.537) - Opere ed usi soggetti ad autorizzazione**

A) Sono subordinati alla denuncia di inizio attività in luogo degli ordinari strumenti concessori o autorizzatori le opere e gli usi appresso indicati:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifica della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla staticità dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

L'esecuzione di opere mediante d.i.a. (denuncia inizio attività) è però impedita se gli immobili interessati:

- siano sottoposti alla legge 1089/1939;
- siano sottoposti alla legge 1497/1939;
- siano sottoposti alla legge 394/91;
- siano sottoposti a disposizioni immediatamente operative dei Piani Territoriali Paesistici;
- siano sottoposti alla legge 183/89;
- siano compresi nelle zone territoriali omogenee "A" (centri storici);
- siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistico-ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti urbanistici di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate siano in contrasto con strumenti urbanistici adottati.

Quando il Comune riscontra l'assenza delle condizioni prescritte per la fattibilità di opere mediante la denuncia di inizio di attività, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le progettate trasformazioni.

B) Sono soggetti ad autorizzazione le opere e gli usi appresso indicati:

- 1) le lottizzazioni di terreni a scopo edilizio;
- 2) gli interventi di manutenzione straordinaria, qualora non eseguibili mediante d.i.a.;
- 3) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, qualora non eseguibili mediante d.i.a.;
- 4) le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;
- 5) le occupazioni di suolo pubblico;
- 6) le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere, necessarie per lo svolgimento di attività edilizie;
- 7) le recinzioni di terreni, qualora non eseguibili mediante d.i.a.;
- 8) l'installazione di coperture pressostatiche a carattere stagionale;
- 9) le costruzioni funerarie;
- 10) la costruzione di vasche per l'approvvigionamento idrico, di pozzi, di forni all'aperto, di opere precarie e temporanee;
- 11) l'occupazione di suolo mediante esposizione di merce a cielo libero.
- 12) il collocamento, la rimozione o modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, monumenti, lapidi o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi;
- 13) il cambio di destinazione d'uso;
- 14) l'allacciamento alle reti dei pubblici servizi tecnologici.

Il termine di validità della D.I.A. è sottoposto al limite massimo di anni 3 con l'obbligo per l'interessato di comunicare l'avvenuta ultimazione.

Per le opere di cui al punto A), venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare apposita D.I.A.. la data di decorrenza scatta dal momento di ricevimento della pratica. Questa deve essere accompagnata da una dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Al termine dei lavori il Progettista dovrà emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere al progetto presentato. Nei casi in cui sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, l'Amministrazione, entro il termine di 20 giorni dalla data di ricevimento della D.I.A., notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste modificazioni, e nel caso di false attestazioni del Progettista incaricato, ne dà contestuale comunicazione all'autorità giudiziaria.

Per le opere di cui al punto B), decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dall'Autorità preposta al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai SENSI DELLA LEGGE 1 GIUGNO 1939, N. 1089.

Per le opere pubbliche, la deliberazione di approvazione del progetto ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia.

## Art. 17 Opere ed usi esenti da concessione o da autorizzazione

Sono esenti da concessione o da autorizzazione le opere e gli usi appresso indicati. L'inizio delle opere interne di cui al punto B) è regolato dall'art. 19, del presente Regolamento Edilizio.

A) Sono opere di manutenzione ordinaria:

- 1) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- 2) coloriture e decorazioni interne o, in genere, opere di manutenzione interna che non comportino variazione alcuna della disposizione dei locali;
- 3) spurgo, sostituzione e restauro di docionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti, impianti elettrici.

Nel caso in cui le opere riguardino gli immobili nella zona "A" o interessino anche in parte la statica dell'edificio, alla Comunicazione dovrà essere allegata anche la Relazione Tecnica del Professionista abilitato.

B) Sono opere che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:

- 1) le opere per l'adattamento e l'arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- 2) l'apposizione di tende su superfici esistenti;
- 3) i manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri;
- 4) le opere interne;
- 5) il rifacimento di manti stradali.
- 6) risanamento o ripristino di manti di copertura esistenti, senza modifiche strutturali o di volume.
- 7) Colorazioni e decorazioni esterne, previo concordamento di tinte e colori con l'Ufficio Tecnico Comunale ;

## Art. 18 Allegati alla domanda di autorizzazione

Alla richiesta di autorizzazione per le lottizzazioni devono essere allegati gli elaborati appresso indicati:

1) relazione generale, illustrante i criteri di progettazione urbanistica, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente, i calcoli degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione, i dati tecnici relativi alle reti e agli impianti (in particolare il rispetto della legge 46/90 sugli impianti elettrici e delle prescrizioni di legge relative al risparmio energetico legge n.10/91), le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura e di copertura, alle recinzioni, i criteri adottati per facilitare l'accessibilità alle persone portatrici di handicap, con riferimento alla normativa italiana vigente, ecc.

2) stralcio dello strumento urbanistico generale vigente, con l'indicazione dell'area da lottizzare e con l'indicazione delle infrastrutture esistenti e programmate, e con le norme di attuazione del comparto;

3) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località e l'estensione;

4) planimetria dello stato di fatto, nella stessa scala della precedente, indicante: le proprietà confinanti; l'altimetria generale, con equidistanza di un metro; le quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti; alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc.; tutti i dati, anche sulla superficie effettiva, necessari per rappresentare compiutamente lo stato di fatto. Nella planimetria sono riportate tutte le relative differenze dalla situazione risultante nell'estratto di mappa. Sono anche riportati tutti i lotti previsti, come risultanti dall'elaborato di cui al punto 5;

5) planimetria complessiva, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con edifici, strade, ecc. (o, se necessario, più planimetrie accompagnate da un quadro d'unione), indicante:

- i lotti destinati agli edifici privati, d'uso pubblico o pubblici, con le estensioni dei lotti e con le caratteristiche planovolumetriche dei fabbricati relativi;
- le aree destinate agli spazi pubblici attrezzati e al parcheggio, con il relativo computo, e con i particolari degli impianti e degli elementi di arredo;
- la rete stradale pedonale e veicolare, con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi e delle pavimentazioni, delle recinzioni dei lotti e simili, e con il computo delle superfici stradali e delle armature illuminanti;
- Piano Quotato Post Sistemazione.

6) le tipologie edilizie;

7) planimetria generale, in scala 1:1000, comprendente anche le aree limitrofe aggiornate con le reti e gli impianti simili, indicante gli schemi delle reti idrica, di fognatura delle acque bianche e delle acque nere, di distribuzione dell'energia elettrica e dell'impianto di illuminazione, con il visto ed il parere degli enti e degli uffici competenti, con le dimensioni e i computi relativi. Tale planimetria comprenderà anche lo schema della rete telefonica, con i visti relativi.

8) norme tecniche di attuazione degli interventi edilizi, con particolari precisazioni ed integrazioni dello strumento urbanistico generale e delle norme relative, e con gli obblighi da osservare, da parte di privati e di enti pubblici, nella esecuzione di recinzioni, impianti, sistemazioni esterne, e di quante altre misure si vogliono adottare;

9) Computo metrico estimativo delle Opere di Urbanizzazione Primaria.

10) schema di convenzione, ai sensi della Legge 1150/1942, con le successive modificazioni e integrazioni; nella convenzione si stabilisce che le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono cedute subito dopo l'ultimazione dei lavori di frazionamento ed in ogni caso prima del rilascio del certificato di ultimazione del frazionamento da parte del Sindaco e prima del rilascio di concessioni per opere di urbanizzazione o per edificare. Allo schema è allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti a stipulare l'atto successivamente all'approvazione da parte del Comitato Circoscrizionale di Controllo degli Enti Locali.

I disegni, la relazione e lo schema di convenzione hanno le dimensioni UNI A4 di mm 210\*297.

I progetti di lottizzazione e i relativi elaborati dovranno essere redatti da architetti o ingegneri iscritti ai relativi Ordini professionali.

In conformità a quanto prescritto dalle leggi vigenti il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di sei mesi un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, si provvede alla compilazione d'ufficio.

## **CAPO QUINTO ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **Art. 19 Inizio dei lavori**

Dopo l'espletamento degli adempimenti appresso indicati, possono avere inizio i lavori oggetto della concessione o dell'autorizzazione. Prima dell'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione al Sindaco, a cura del titolare della concessione o dell'autorizzazione, del costruttore e del direttore dei lavori. Tale formalità deve essere rispettata anche per l'inizio dei lavori di frazionamento relativi a lottizzazioni autorizzate.

Nel cantiere dovrà essere affissa, in posizione visibile a tutti, una tabella, delle dimensioni di 125\*80 cm., nella quale siano indicati l'oggetto delle opere, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il tipo di provvedimento abilitativo (concessione o autorizzazione) con data e numero.

Dal giorno di inizio sono conservati nel cantiere la concessione o autorizzazione, anche in fotocopia, gli atti indicati nel terzo e quarto comma della L. 1086/71, il progetto dell'impianto termico e quello dell'isolamento termico, tutti firmati dal proprietario, dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori. Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il titolare della concessione, o autorizzazione, deve provvedere a propria cura e spese a tutte le opere necessarie a prevenire qualsiasi danno a cose o a persone e ad evitare deturpamenti dell'ambiente urbano. In caso di inadempienza, il Sindaco ordina l'esecuzione d'ufficio delle opere che riterrà necessarie, previa diffida, a spese dell'interessato. Entro quarantotto ore dall'interruzione dei lavori, deve essere dato avviso al Sindaco.

Le opere assentite, anche nel caso di silenzio assenso, non possono avere inizio se non dopo che siano stati osservati gli adempimenti appresso specificati. Tutti i documenti richiesti sono firmati dal committente e dal progettista, a ciò abilitato secondo le leggi vigenti.

1) denuncia delle eventuali opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o con struttura metallica, all'ufficio del Genio Civile competente per territorio;

2) in relazione all'installazione di un nuovo impianto termico o alla modifica di un impianto esistente, deposito presso gli uffici comunali competenti del progetto dell'impianto, corredato da una relazione tecnica, compreso, ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda;

3) nel caso di costruzione di nuovi edifici e di ristrutturazione di edifici esistenti, deposito presso il competente ufficio comunale della documentazione inerente l'isolamento termico;

4) quando l'edificio, o parte di esso, ovvero opere ad esso pertinenti, quali ad esempio la recinzione, o i fabbricati accessori, ecc., deve sorgere in confine con la sede di una strada, aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, oppure quando si devono eseguire opere di frazionamento per lottizzazioni autorizzate in aree confinanti con strade, aperte o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali attenersi senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Il tracciamento e le quote delle opere si atterranno agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori, in apposito verbale che dovrà essere redatto in duplice copia e firmato dal tecnico comunale, dal proprietario e dal direttore dei lavori. Tutti i vertici dei frazionamenti dei terreni da lottizzare e gli allineamenti saranno contraddistinti con lettere e numeri. Il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione è responsabile della loro conservazione e della loro permanenza nei punti stabiliti.

Al verbale sarà allegata una planimetria che indichi la posizione dei riferimenti fissi planoaltimetrici, riportati con le loro lettere e numeri distintivi, nonché, nel caso di costruzione di edifici, la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio dell'impianto di fognatura privata.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente deve fornire gli operai e gli attrezzi necessari, e prestarsi a tutte le operazioni che gli verranno indicate dagli incaricati municipali.

### **Art. 20 Vigilanza sull'esecuzione dei lavori**

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza delle opere alle norme del presente Regolamento e delle leggi vigenti, alle norme di attuazione dello strumento urbanistico comunale vigente, e alle modalità esecutive fissate nella concessione.

Il Sindaco si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo. La concessione ed i relativi elaborati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari in cantiere fino a che l'opera non sia ultimata.

Non è consentita l'esecuzione di opere difformi da quelle assentite. Per realizzare variazioni rispetto al progetto approvato il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione deve prima presentare al Sindaco una nuova domanda, soggetta alle stesse procedure di approvazione e di rilascio prescritte al capo quarto, e ritirare il provvedimento abilitativo rinnovato.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza concessione o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

E' data facoltà al titolare della Concessione o dell'Autorizzazione di chiedere al Sindaco che le verifiche ed i collaudi previsti dalle leggi n. 373/ e 308/82 siano eseguiti non appena ultimate le opere e gli impianti relativi, essendo ancora in corso le altre opere assentite.

## Art. 21 Ultimazione dei lavori

Entro sette giorni dall'ultimazione dei lavori il titolare della Concessione o dell'Autorizzazione invia al Sindaco la dichiarazione di fine lavori, precisandone la data, e chiede il rilascio del certificato di ultimazione dei lavori e dell'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità. Nel caso di opere per le quali non è prescritta l'autorizzazione all'abitabilità, è fatto obbligo di dichiarare la fine dei lavori e di chiedere il rilascio del certificato di ultimazione.

Il Sindaco fissa l'ora e il giorno della visita del Tecnico comunale, dell'Ufficiale Sanitario e del Comandante dei Vigili del Fuoco, o suo delegato, quando l'intervento di quest'ultimo è richiesto dalla natura dell'opera (rimesse, depositi di carburante, officine, carrozzerie, ecc.), entro due mesi dalla data della domanda, dandone comunicazione scritta al proprietario, che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Non può essere rilasciato il certificato di ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione ed i frazionamenti relativi a lottizzazioni che non siano state sottoposte a collaudo, con esito positivo, da parte del Comune.

## Art. 22 Dichiarazione di abitabilità o agibilità

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 Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità secondo quanto stabilito dal D.P.R. 425/94, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte e conglomerati.

## **TITOLO SECONDO - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

### **CAPO UNICO - INDICI E NORME DI FABBRICAZIONE**

#### **Art. 23 uso edilizio del terreno.**

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, consentita dal Piano Urbanistico Comunale, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e parametri definiti nel successivo articolo, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

#### **Art. 24 Definizioni**

**SUPERFICIE TERRITORIALE.** Superficie complessiva di un comparto di intervento, utilizzabile per la produzione di volume edilizio, da suddividere come appresso:

- 1) superficie della porzione di comparto destinata alla viabilità pubblica;
- 2) superficie delle porzioni di comparto destinate all'istruzione, alle attrezzature di interesse comune, agli spazi pubblici attrezzati, al gioco, allo sport, ai parcheggi;
- 3) superficie delle porzioni di comparto, costituenti nel loro complesso la superficie fondiaria, nelle quali è localizzato, o localizzabile, il volume edilizio costruibile.

**SUPERFICIE FONDIARIA.** Superficie di quella parte di comparto nella quale è localizzabile, o localizzato, il volume edilizio costruibile. Tale parte può essere identificata in un unico lotto di terreno, oppure essere frazionata in più lotti, la cui estensione complessiva determina comunque la superficie fondiaria. Nel caso di frazionamento della superficie fondiaria in due o più lotti, il volume costruibile può essere ripartito fra i lotti in quote, sia proporzionali alla loro estensione e sia liberamente determinate. In quest'ultimo caso, la ripartizione della cubatura deve essere stabilita in una convenzione fra l'interessato e il Comune, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, a cura dell'interessato stesso, e modificabile con Autorizzazione comunale. La superficie fondiaria comprende le superfici indicate appresso:

- 1) le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati;
- 2) le superfici destinate a verde privato e ad attrezzature private;
- 3) le superfici occupate dal volume costruibile o costruito.

**INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.** E' il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume realizzabile in una zona di insediamento e la superficie territoriale, come sopra definita, della zona stessa. Si applica soltanto in sede di elaborazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

**INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA.** E' il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume realizzabile e la superficie fondiaria, come sopra definita.

**SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.** E' la superficie del lotto di cui all'indice di edificabilità fondiaria.

**INDICE DI COPERTURA.** E' il rapporto numerico fra la superficie copribile da fabbricati e l'area edificabile del lotto. Deve 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 maggior estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e pensiline. Sono esclusi dal computo dell'area coperta i vani accessori interrati per almeno 3/4 della loro altezza lorda, e i piani caricatori in zona industriale.

**VOLUME COSTRUIBILE.** E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile (lotto), calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso, rispettando tutti gli altri indici di edificazione.

Il volume costruibile comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni realizzate e/o realizzande sul lotto;
- la parte interrata delle stesse, se destinata a residenze, uffici o attività produttive;
- i fabbricati accessori, per le porzioni fuori terra. Si escludono i volumi porticati se destinati ad uso collettivo. Si escludono inoltre i cosiddetti "volumi tecnici", cioè i volumi esterni alla copertura (piana, a falde o mista) dell'edificio, strettamente necessari a contenere il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, nonché i vespai.

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purché la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- b) il punto di intersezione fra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie interna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

In caso però di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte sia a valle. Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopra descritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili; qualora detti locali siano invece adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

I loggiati chiusi su tre lati entrano nel computo dei volumi soltanto qualora la profondità, misurata sulla normale al lato aperto più lungo, sia superiore a mt 3.

Nel calcolo del volume del tetto a falda unica, non si computa il volume del sottotetto, quando la copertura non supera la pendenza del 35% e la falda stessa confini per tre lati con proprietà diverse.

**ALTEZZA DEGLI EDIFICI.** L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione di quella per volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e costituiscano una soluzione architettonica compiuta, e di altri volumi, purché contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e dalla retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima prescritta.

Per gli edifici d'angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima riferita alla strada di maggior larghezza può essere concessa anche per la parete sulla strada di minor larghezza, per una estensione pari alla larghezza della strada minore.

Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra o alla linea del parapetto pieno, nel caso di copertura a terrazzo, o alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'intradosso della falda. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se invece ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la proiezione verticale.

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 contenente la parete interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani orizzontali di sistemazione esterna, sia pubblica che privata.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

**ATTREZZATURE SOCIALI DI BASE.** Comprendono le scuole materne, scuole elementari, scuole medie, chiese, edifici e impianti amministrativi e per usi culturali e sociali, i campi per il gioco e lo sport ed i centri sociali.

**DESTINAZIONE D'USO.** E' il complesso di funzioni o di usi stabiliti dallo strumento urbanistico per una determinata zona o edificio. Non possono essere consentite destinazioni in deroga a quelle stabilite dallo strumento urbanistico.

Si dice *principale* la destinazione d'uso qualificante; *complementare* o *secondaria* la o le destinazioni che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

**EDIFICI IN ADERENZA.** Si ha quando l'edificazione si estende senza soluzione di continuità. Si ha, più in particolare, *cortina edilizia* quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di continuità, lungo il ciglio di una strada, o lungo la linea di confine di uno spazio pubblico o lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto o a più lotti contigui.

**DISTACCO.** E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici e opere preesistenti o dal confine. La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano, compresi i balconi.

**EDIFICAZIONE.** E' un qualsiasi manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali usati (muratura, legno, ferro, ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, ecc.). Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.

Si ha edificazione aperta quando gli edifici sono isolati, cioè non sorgono in considerevole contiguità, né sul confine di proprietà.

**OPERE INTERNE.** Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici 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 e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 Aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse .

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 delle superfici 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 e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto Assessoriale di cui all'art. 4 delle legge regionale 19 maggio 1981, n.17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive (Art. 15 LR 23/85, comma 2)

#### **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.**

a) **PATIO.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt 4,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt 3,50.

b) **CHIOSTRINA.** Si intende per chiostrina uno spazio interno circondato da edifici, porticati o non, con dimensioni minime di mt 3,00\*3,00.

## **TITOLO TERZO - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

### **CAPO PRIMO - DECORO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO**

#### **Art. 25 Campionatura**

E' fatto obbligo di indicare per ogni intervento sui prospetti i colori che si intendono utilizzare ed è facoltà del responsabile dell'ufficio o dell'autorità richiedere, in sede di esame di progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

#### **Art. 26 Aspetto e manutenzione degli edifici**

Gli edifici, pubblici e 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 e nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutti gli elementi ad esse attinenti (finestre, parapetti, grondaie, inferriate, ecc.) devono essere realizzati con materiali e cura dei dettagli tali da garantire la buona conservazione degli stessi nel tempo.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere qualsiasi parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente; ha inoltre l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le pareti di un fabbricato si presentino degradate nei rivestimenti, o comunque alterate, o contravvengano in alcuna maniera alle regole del decoro e dell'estetica, il Sindaco, sentita la C.E., ordina al proprietario di eseguire i lavori necessari, di cui al comma precedente, entro un termine massimo di tre mesi, trascorso il quale senza che il proprietario vi abbia provveduto, i lavori verranno eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

#### **Art. 27 Aggetti e sporgenze**

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt 2,20 dal piano di sistemazione del suolo pubblico o di uso pubblico;
- b) aggetti e sporgenze superiori a cm. 20 fino all'altezza di mt 4.00;
- c) aggetti superiori ad 1/10 della larghezza stradale e comunque superiori a 60 cm.;
- d) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt 2,20 dal piano stradale definito.

Lo zoccolo, gli avancorpi, i pilastri o altre parti sporgenti non possono occupare nessuna parte del suolo pubblico.

#### **Art. 28 Arredo urbano**

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 comunale ad autorizzazione del Sindaco. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un elaborato firmato, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione, 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 paesaggistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o l'iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica o alteri elementi architettonici.

L'installazione dovrà essere fatta in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. In ogni 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 e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a totale loro spesa e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco 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 o delle piazze.

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

Il proprietario di fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe è tenuto al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti a lui imputabili; è tenuto inoltre 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. Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano essere installate più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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, dalla Soprintendenza ai Monumenti.

## **CAPO SECONDO - NORME IGIENICHE**

### **Art. 29 Spazi interni agli edifici**

Nel patio possono affacciare ambienti di qualunque destinazione. Il patio può essere sistemato a giardino, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante pendenze e fognoli sifonati.

Nelle chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni, locali igienici e cucine. Le chiostrine dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando un adeguato smaltimento delle acque mediante pendenze e fognoli sifonati.

### **Art. 30 Cortili**

Nei cortili delle zone residenziali sono consentite esclusivamente tettoie; non sono consentite costruzioni accessorie per il ricovero di animali o per fienili.

### **Art. 31 Convogliamento acque luride**

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fognatura perdenti.

Nella richiesta di concessione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, con sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati e successivo pozzo di raccolta dei liquami a tenuta, ove la fognatura non esista. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento o depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

### **Art. 32 Scale**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a mt 1,20 per le scale che servano più di due unità immobiliari; a mt 1.00 per le scale che servano abitazioni monofamiliari.

L'ambiente delle scale deve essere tale che in ogni punto sia garantita un'altezza minima utile di mt 2  
La larghezza delle scale di servizio (cantina, ecc.) può essere ridotta fino a mt 0,70.

### **Art. 33 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 di cui all'art. 22 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato la cui potenza termica al focolare sia uguale o superiore a 30000 kcal/h, salvo che con funzionamento completamente elettrico. Gli impianti di riscaldamento devono inoltre ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento quanto quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della linea di colmo del tetto o del parapetto della terrazza di copertura.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica. I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

## Art. 34 Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di persone, ma possono essere adibiti ad autorimesse, a magazzini e a locali di sgombero in genere.

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

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque che, a giudizio del tecnico comunale, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria tramite canne di ventilazione e simili.

I piani interrati adibiti a locali di sgombero o ad autorimessa per uso familiare debbono avere altezza utile minima netta di mt 2,20.

## Art. 35 Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici ecc., soltanto se, in nessun punto, il pavimento del locale si trova ad una quota inferiore di un metro rispetto alla quota della più elevata delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di 2,70 metri per le abitazioni e di 3,00 metri per gli uffici, salvo le maggiori, o minori, altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. In tali casi, tuttavia, non meno della metà del perimetro dell'intero piano seminterrato deve essere sopraelevato di almeno 50 centimetri sul piano del terreno circostante.

Tali piani seminterrati, sempre se adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., e se privi di sottostante piano interrato, devono avere il pavimento impermeabilizzato con materiali riconosciuti idonei ed isolato dal terreno con apposite camere d'aria ventilate o con vespaio. Anche le chiusure verticali devono essere impermeabilizzate accuratamente per evitare la propagazione dell'umidità dal sottosuolo. Inoltre le pareti contro terra devono essere impermeabilizzate con cura ed aerate da intercapedini vuote e continue, della larghezza di almeno 50 cm, aventi il fondo disposto a quota non superiore a quella più bassa del terreno sistemato esterno, e munito di apposite canalette e pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque.

Infine, se adibiti ad abitazioni, uffici ecc., i seminterrati devono soddisfare a tutte le norme ambientali e tecnologiche connesse con la destinazione d'uso, di cui al presente capo secondo e a quello seguente. Il Sindaco ordinerà, previa diffida e senza pregiudizio per le azioni penali, lo sgombero dei seminterrati non idonei che venissero utilizzati come abitazioni, anche temporanee, uffici ecc.

## Art. 36 Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano interrato o intercapedine ventilata, debbono essere rialzati di almeno cm 25 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione ultimata ed avere il pavimento isolato con idonei materiali.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 metri e in 3,00 metri per gli uffici, riducibile a mt 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli.

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt 2,70 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti a locali di sgombero o ad autorimessa per uso familiare debbono avere altezza utile minima di mt 2,20.

## Art. 37 Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione, o uffici, se l'altezza utile media è di almeno mt 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt 2,00, e se l'isolamento della copertura è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità è perciò condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Nei tetti delle costruzioni ricadenti nell'area urbana è vietato l'impiego di lastre di cemento amianto. Sono altresì vietati gli abbaini ed ogni altra sagoma sporgente dal profilo della copertura inclinata, e gli eventuali lucernai non dovranno concorrere a formare la superficie illuminante minima di ogni singolo vano.

## Art. 38 Norme comuni a tutti i piani abitabili

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, eccettuati gli edifici storico-tradizionali, che potranno essere recuperati e ristrutturati conservando le aperture originarie e le loro dimensioni..

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica; in questo caso è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno dev'essere dotata dei seguenti apparecchi igienico-sanitari: vaso, bidèt, vasca da bagno o doccia, lavabo. Le pareti della stanza da bagno e quella del posto di cottura debbono essere rivestite per un'altezza minima di mt 1,50 mediante materiali lavabili (piastrelle smaltate, pitture a olio ecc.).

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

Ogni alloggio dev'essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14; le cucine debbono avere una superficie non inferiore a mq 7. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e dev'essere adeguatamente munito di impianti di aspirazione forzata sui fornelli.

I muri esterni delle stanze vere e proprie debbono assicurare un perfetto grado di isolamento termico ed acustico. Se realizzati con murature tradizionali debbono avere uno spessore minimo di cm. 25.

## Art. 39 Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri per gli animali, fienili, pozzi per acqua, concimaie, fosse settiche e impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi debbono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, insieme con le concimaie e i ricoveri degli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri degli animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. La distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle e simili è di mt 10.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario, o dai Vigili del Fuoco.

## Art. 40 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie riguardano soprattutto l'eliminazione di locali igienici esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità abitativa di almeno un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti, le abitazioni che non raggiungono, a suo giudizio e sentita anche la C.E., un livello igienico accettabile.

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

### **Art. 41 Manutenzione delle aree**

Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dallo strumento urbanistico 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.

Sono vietate le concimaie nelle aree interne alla perimetrazione urbana. Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario inadempiente, a norma dell'art. 33, n. 11, della Legge Urbanistica 1150/42.

### **Art. 42 Depositi su aree scoperte**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.16. 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 procedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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

### **Art. 43 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione dei propri edifici in modo che tutte le loro parti mantengano i requisiti di stabilità e 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 privati fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

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

### **Art. 44 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentito il parere dell'Ufficio tecnico e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro del paese e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

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 indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

A garanzia della regolare esecuzione, il Comune, prima del rilascio dell'autorizzazione, farà pagare al richiedente la relativa tassa e potrà richiederli il versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria comunale, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il tempo stabilito dall'autorizzazione l'interessato deve presentare in tempo utile una nuova domanda, indicando la presumibile data dell'ulteriore occupazione.

Nel caso di interruzione dei lavori di durata superiore a due mesi, non dovuta a documentate cause di forza maggiore, il Sindaco ha la facoltà di far cessare l'occupazione di suolo pubblico.

Il Sindaco potrà inoltre concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con canalizzazioni idriche, fognarie, elettriche o telefoniche. Il titolare dell'autorizzazione, 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.

### **Art. 45 Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo della 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 corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione 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 fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

### **Art. 46 Uso di scarichi e di acque pubbliche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco, sentiti gli Uffici competenti.

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

E' vietato, senza speciali Nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi o canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## **CAPO SESTO - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

### **Art. 47 Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori**

Ogni cantiere dovrà essere recintato con cura dell'ordine e del decoro urbano e dotato di latrina provvisoria razionale. 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, ed avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione del lavoro.

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, di brevi opere di restauro esterne, di ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

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

### **Art. 48 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 dall'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 ponteggio o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

### **Art. 49 Scarico dei materiali. Demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.**

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

Durante i lavori, specie 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 o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciali autorizzazioni del Sindaco 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. 50 Responsabilità degli esecutori di opere

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

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari ed 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. 51 Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione degli impalcati, barriere o recinzioni posti per il servizio degli stessi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento. In ogni caso, trascorso un mese dalla ultimazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponteggi o puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

## **TITOLO QUARTO SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **Art. 52 Sanzioni**

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi o regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti o i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

### **Art. 53 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti**

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la C.E. e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante al proprietario a compenso del terreno ceduto a suolo pubblico.

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

### **Art. 54 Disposizioni transitorie**

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso contenute.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle presenti norme in quanto applicabili.