



**COMUNE DI OSSI**

PROVINCIA DI SASSARI

TEL. 0793403100

FAX. 079/3403133

# REGOLAMENTO EDILIZIO

(Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 14.06.1993)

## INDICE

### CAPO I

#### NORME PRELIMINARI

ART. 1: CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 2 : RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI E AD ALTRI REGOLAMENTI LOCALI;

### CAPO II

#### CONCESSIONE AD EDIFICARE

ART. 3: RESPONSABILITA' DEI PROPRIETARI E DEI COMMITTENTI.  
REQUISITI E RESPONSABILITA' DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI  
DEI LAVORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.

ART.4: OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

ART. 5: OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

ART. 6: OPERE ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE NE' AUTORIZZAZIONE

ART. 7: LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

ART. 8: DOMANDE DI CONCESSIONE

ART. 9: ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

ART.10: CONCESSIONE

ART.11: CARATTERISTICHE E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

ART.12: DURATA. DECADENZA. RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE

ART. 13: DEROGHE

### CAPO III

ART. 14: LOTTIZZAZIONI

ART. 15: CAVE

## CAPO IV

### COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 16: ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 17: COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 18: CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

## CAPO V

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 19: INIZIO, CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI

ART. 20: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO – FOGNATURE

ART. 21: CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE – RECINZIONE DEI CANTIERI

ART. 22: SEGNALAZIONE DEI CANTIERI

ART. 23: PONTI E SCALE DI SERVIZIO

ART. 24: DEMOLIZIONE – SCAVI – MATERIALI DI RISULTA

ART. 25: NETTEZZA DELLE STRADE

ART. 26: FONTANE E FONTANELLE PUBBLICHE

ART. 27: CERTIFICATI D'USO

ART. 28: VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

ART. 29: SANZIONI AMMINISTRATIVE

ART. 30: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

ART. 31: MODELLI AMMINISTRATIVI

ART. 32: NOTIFICAZIONI DEL SINDACO

## CAPO VI

### PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 33 : TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

ART. 34: OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO

ART. 35: PASSI CARRABILI

ART. 36 : MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE

ART. 37: TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI

ART. 38: OPERE DI INTERESSE PUBBLICO, MONUMENTALE E AMBIENTALE

ART. 39: RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO

ART. 40: CHIOSCHI

## CAPO VII

### DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

ART. 41: OSSERVANZA DELLE NORME E DISPOSIZIONI DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

ART. 42: INDICI E PARAMETRI

ART. 43: DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 44: DETERMINAZIONE DEL VOLUME NELLE RISRTUTURAZIONI EDILIZIE

## CAPO VIII

### OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI

ART. 45: ALTEZZE DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA STRADA

ART. 46: ALTEZZA MASSIMA DI ZONA

ART. 47: PIANO DI RIFERIMENTO

ART. 48: DETERMINAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE

ART. 49: AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI

ART. 50: EDIFICI CON FRONTE TOTALMENTE O PARZIALMENTE ARRETRATO

ART. 51: POZZI DI LUCE O CHIOSTRINE

ART. 52: PASSAGGI LATERALI

ART. 53: ZONE A DISTACCO

ART. 54: AREE DI PARCHEGGIO

ART. 55: STRADE PRIVATE

ART. 56: DECORO DEGLI EDIFICI

ART. 57: CARATTERISTICHE DEI PROSPETTI

ART. 58: APPOSIZIONE DI INSEGNE, MOSTRE, INFERRIATE E VETRINE

ART. 59: APPOSIZIONI DI CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA'

ART. 60: TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

ART. 61: SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE

## CAPO IX

### NORME IGIENICO- COSTRUTTIVE

ART. 62: ILLUMINAZIONE

ART. 63: PROVVISTA DELL'ACQUA POTABILE

ART. 64: IGINE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

ART. 65: LIVELLO DEL PIANO TERRENO

ART. 66: ILLUMINAZIONE, VENTILAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI  
VANI ABITABILI

ART. 67: CUCINE

ART. 68: CORRIDOI

ART. 69: SERVIZI IGIENICI

ART. 70: SCALE

ART. 71: LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI

ART. 72: TUBAZIONE E CONDOTTI DI SCARICO

ART. 73: CANALI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE

ART. 74: FOCOLARI – CANNE FUMARIE – CALDAIE – FORNI – CAMINI INDUSTRIALI

ART. 75: POZZI NERI – FOSSE BIOLOGICHE – BACI CHIRIFICATORI

ART. 76: POZZI E CISTERNE

ART. 77: CONCIMAIE

ART. 78: EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

ART. 79: EDIFICI PER AZIENDE INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLE ECC.

ART. 80: DEPOSITI E MAGAZZINI

ART. 81: CASE RURALI

ART. 82: NORME DI BUONA COSTRUZIONE

## CAPO X

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 83: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

ART. 84: MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO E AL PIANO  
URBANISTICO COMUNALE

ART. 85: OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI COMUNALI

ART. 86: OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL  
REGOLAMENTO

ART. 87: DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL  
PRESENTE REGOLAMENTO

ART. 88: AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONI DI EDIFICI ESISTENTI

ART. 89: MANUTENZIONE – RIPARAZIONE – TRASFORMAZIONE – RICOSTRUZIONE  
DI EDIFICI ESISTENTI

ART. 90: EDIFICI ED UNITA' IMMOBILIARI DICHIARATI ANTIGIENICHE

ART. 90: REVOCA DI CONCESSIONI SUL SUOLO O SPAZIO PUBBLICO

## CAPO I NORME PRELIMINARI

### ART. 1: CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO EDILIZIO:

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

### ART. 2: RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI E AD ALTRI REGOLAMENTI LOCALI

Le opere edilizie di qualsiasi genere dovranno essere in armonia oltre che con Piano Urbanistico Comunale, con le leggi e regolamenti dello Stato, della Regione e della Provincia, nonché con le disposizioni contenute nei Regolamenti di Igiene e di Polizia Urbana del Comune.

## CAPO II CONCESSIONE AD EDIFICARE

### ART. 3: RESPONSABILITA' DEI PROPRIETARI E DEI COMMITENTI. REQUISITI E RESPONSABILITA' DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.

Il progettista e il Direttore dei Lavori debbono essere Ingegneri, Architetti od Agronomi abilitati a esercitare la professione nella Repubblica, ovvero Geometri, Periti Industriali, Periti Agrari o edili, parimenti abilitati a detto esercizio, nei casi e nei limiti assegnati alla loro attività professionale dalle disposizioni speciali che li riguardano.

L'approvazione dei progetti non diminuisce le responsabilità in genere relative alla esecuzione delle opere edilizie poste a carico del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, come pure del titolare della licenza edilizia.

### ART. 4: OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Nell'ambito del territorio comunale non si potrà procedere alla esecuzione delle seguenti opere se non sia stata rilasciata dal Sindaco apposita concessione:

- a) Costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione, trasformazioni di qualunque natura, anche parziale, dei fabbricati a qualsiasi uso adibito o destinati.
- b) Scavi, rinterrati e modificazioni al suolo pubblico con opere e costruzioni sotterranee:
- c) Modificazioni alle fronti dei fabbricati (compresi i cambiamenti nelle aperture e chiusure di porte e finestre).
- d) Interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione di edifici soggetti a vincolo ai sensi della legge 01/06/1939 n. 1089.
- e) Esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno:
- f) Costruzioni e modifiche di tombe o monumenti funerari nel cimitero.
- g) Impianto e trasformazione di colture arboree in zone paesistiche di interesse collettivo.
- h) Lavori interessanti le fognature, le fosse biologiche, i pozzi neri.
- i) Varianti di progetti già approvati e varianti in corso d'opera.
- l) Lottizzazione di aree fabbricabili.
- m) Costruzione e modifica di strade private anche se non aperte al pubblico transito e chiuse da cancello al loro innesto con strade e spazi pubblici.

- n) Costruzioni o modifica di accessi privati sui fronti stradali e sulle aree aperte al pubblico, di porticati o passaggi coperti o scoperti.
- o) Collocazione, asportazione o trasferimento di sito lungo le parti esterne dei fabbricati di oggetti d'Arte od aventi importanza storica od archeologica, come lapidi, stemmi o simili.

#### ART. 5: OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE:

Nell'ambito del territorio comunale non si potrà procedere alla esecuzione delle seguenti opere se non sia stata rilasciata dal Sindaco apposita autorizzazione.

- a) Opere di manutenzione straordinaria di edifici
- b) Restauro e risanamento conservativo di edifici (così come determinati dall'art.31 della Legge 457/78).
- c) Costruzione, modificazioni e ricostruzioni di muri di cinta, cancellate o altre recinzioni.
- d) Opere costituenti pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile.
- d1) Ristrutturazioni, modifiche e sopraelevazioni di tombe nel cimitero storico comunale.
- e) Impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti e opere occorrenti per la loro installazione.
- f) Demolizioni.
- g) Scavi e rinterri finalizzati all'attività edilizia.
- h) Occupazione stabile di suolo a titolo espositivo ed a stoccaggio a cielo aperto.
- i) Installazione di palloni presso statici a carattere stagionale.
- l) Vasche di approvvigionamento idrico e i pozzi.
- m) Forni all'aperto.
- n) Opere oggettivamente precarie e temporanee.
- o) Modifiche di destinazione d'uso con opere, da residenze ad altre destinazioni ovvero di immobili siti in zone vincolate ai sensi della legge 29/06/39 n° 1497 o in quelle altre zone del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

La domanda di autorizzazione, da redigersi in carta legale ed indirizzata al Sindaco, dovrà essere corredata di elaborati grafici illustranti le opere da eseguirsi.

#### ART. 6: OPERE ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE NE' AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) Opere di ordinaria manutenzione degli edifici.
- b) Opere di adattamento e arredo di aree di pertinenza degli edifici esistenti.
- c) Posizione di tende non prospicienti spazi pubblici al piano terra.
- d) Manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione dei lavori.
- e) Opere interne degli edifici esistenti.
- f) Modifiche di destinazione d'uso, che non comportino esecuzione di opere.
- g) Modifiche di destinazione d'uso, con l'esecuzione di opere, negli altri casi non previsti dalla lettera N dell'art. 5 del presente regolamento.

Nei casi di cui alle lettere e e g del presente articolo, il proprietario dell'unità immobiliare è tenuto, contestualmente all'inizio dei lavori, a presentare al Sindaco idonea relazione, a firma di un tecnico abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie vigenti, nonché delle prescrizioni di cui al II° comma dell'art.15 della L.R. 11/10/85 N° 23

## ART. 7: LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza autorizzazione preventiva solo opere provvisoriale 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 presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art.4-

## ART. 8 . DOMANDE DI CONCESSIONE

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 4 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario dell'area o da chi abbia titolo per richiederlo, deve essere indirizzata al Sindaco.

Alla domanda dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

- 1) Progetto in triplice copia, firmato dal proprietario e dal progettista comprendente:
  - a) Corografia con stralcio del P.U.C. nella stessa scala degli elaborati del P.U.C.;
  - b) Planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1 :1000, estesa per un raggio di almeno m.40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi;
  - c) Planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di 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 una estensione a monte ed a valle di m.10 almeno, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- 2) Dichiarazione del progettista sul rispetto delle norme fissate dalla legge 09.01.1089 n° 13, per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici.
- 3) Nel caso d'intervento su edifici esistenti, dovrà essere certificata la regolarità del fabbricato preesistente.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati esterni singoli piani e quelli totali dell'edificio.

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

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

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

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate chiaramente le demolizioni e le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti e 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.

#### ART. 9: ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici comunali competenti, entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti.

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

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

#### ART. 10: CONCESSIONE

Il Sindaco, nei termini di cui all'art. 4 della L.R. n°20/91, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità mediante il rilascio della concessione, che avverrà dietro presentazione della seguente ulteriore documentazione:

- a) Ricevuta dell'avvenuto pagamento dei diritti e delle tasse dovute;
- b) Dichiarazione di un tecnico abilitato di accettazione dell'incarico della Direzione dei Lavori;
- c) Nulla Osta da parte delle competenti Autorità, nel caso di realizzazione di opere per le quali ciò sia necessario;
- d) Documentazione attestante la sussistenza del titolo necessario alla richiesta della concessione;
- e) Documentazione relativa al deposito se del caso, della denuncia delle opere in c.a.;
- f) Progetto degli impianti redatti ai sensi della legge 05.03.1990 n. 46;
- g) Dichiarazione personale registrata all'Ufficio del Registro dell'area residua da vincolare, da trascrivere in una planimetria del territorio comunale, aggiornata a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- h) Atto di vincolo di destinazione, registrato e trascritto dei garage o box autovettura ove occorrente.

La documentazione di cui alle lettere e ed f potrà essere presentata anche dopo il rilascio della concessione edilizia, ma comunque prima, dell'inizio dei relativi lavori.

Alla concessione devono essere allegate due copie dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della Concessione, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della Concessione sarà pubblicata, secondo le disposizioni vigenti, e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici Comunali.

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

## ART. 11: CARATTERISTICHE E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

La Concessione ha le caratteristiche descritte nell'art. 4 della legge 28.01.1977 n°10, e viene sempre data con riserva dei diritti di terzi.

La Concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

## ART. 12: DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori da indicarsi nell'atto di concessione, saranno stabiliti di volta in volta, nei limiti di legge, in relazione ai lavori da eseguire.

Il termine per iniziare i lavori è improrogabile; la sua scadenza, qualora si voglia il rinnovo della concessione, comporta la presentazione di una nuova istanza.

Il concessionario dovrà provvedere a denunciare per iscritto, al Comune l'avvenuto inizio dei lavori.

Il termine di ultimazione dei lavori, stabilito in massimo tre anni dalla data di effettivo inizio dei lavori, può essere prorogato a termini di legge.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito il concessionario può presentare una istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Il Sindaco potrà aderire oppure no alla richiesta a seconda delle condizioni di fatto e di diritto esistenti al momento della presentazione dell'istanza ed in nessun caso dovrà ritenersi vincolato dalla concessione precedentemente data.

### La concessione decade.

- 1) Quando risulta che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) Quando la Concessione risulta 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;
- 3) Quando il concessionario contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti.

## ART. 13; DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessione in deroga a norme del presente regolamento e dello strumento urbanistico vigente ai soli casi di edifici ad impianti pubblici o di pubblico interesse, purché ragioni di carattere igienico, architettonico – urbanistico lo giustifichino;

## CAPO III

### ART. 14: LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni devono interessare una superficie senza soluzione di continuità, di estensione non inferiore a quella indicata dal presente regolamento per le diverse zone.

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

Il progetto, che dovrà essere redatto da Ingegneri od 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 sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
  - b) Planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:000 con indicazioni 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, acquedotti, ecc; e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
  - c) Mappa della zona nel rapporto almeno 1:2000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
  - d) Planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:500 indicante:
    - 1) La rete viaria automobilistica e pedonale con dettaglio dei marciapiedi, delle pavimentazioni delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;
    - 2) La delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
    - 3) La delimitazione delle aree destinate allo sporto ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
    - 4) La posizione di tutti gli edifici pubblici e privati, e relativi tipi edilizi in scala 1: 200. La posizione è l'organizzazione delle aree di cui ai punti 2 e 3 deve essere preventivamente discussa e concordata con l'Amministrazione Comunale;
    - e) tabella sinottica di adeguamento alle prescrizioni relative agli standards urbanistici con specifico riferimento alle esigenze dell'unità urbanistica nella quale si interviene ai sensi del D.A. n°2266 del 20.12.1983.
    - f) Almeno due sezioni generali nel rapporto 1/500;
    - g) Planimetria generale nel rapporto almeno 1/500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione;
    - h) Una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
- 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
  - 2) I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;

- 3) Le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
- 4) Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, 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;
  - 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 che deve avvenire entro 180 gg. Dalla data di presentazione del piano o dei documenti aggiuntivi richiesti. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare il piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio. La stipula della convenzione deve avvenire entro 60 gg. Del perfezionamento della procedura Amministrativa di approvazione della lottizzazione.

## ART. 15 : CAVE

L'apertura o la trasformazione e la coltivazione di cava di qualsiasi natura è subordinata al rispetto della L.R. 7/6/89 n° 30.

L'autorizzazione di coltivazione delle cave è rilasciata con decreto dell'Assessore Regionale all'Industria sentito, tra gli altri, il parere del Sindaco. La domanda di autorizzazione da inoltrarsi all'Assessorato Regionale all'Industria e, per conoscenza, al Comune, deve essere corredata di tutti i documenti prescritti dall'art. 19 della predetta L.R. n° 30/89.

## CAPO IV

### COMMISSIONE EDILIZIA

## ART.16 : ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è istituita con funzioni consultive, per affiancare il Sindaco nell'applicazione della disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia in conformità al presente R.E. e al P.U.C..

Essa dovrà esprimere i propri pareri che saranno obbligatori, ma non vincolanti:

- a) Su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) Sui progetti delle opere soggette a concessioni di edificare di cui all'art. 4;
- c) Sui progetti delle opere soggette ad autorizzazioni di cui ai punti b,d,e.o. dell'art. 5;
- d) Sul P.U.C. e loro strumenti attuativi e loro varianti.
- e) In via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza sia pubbliche che private;
- f) Sul R.E. e sue modifiche.

Il giudizio della C.E., relativo ai progetti di opere soggette a concessione di cui all'art. 4 o all'autorizzazione di cui art. 5 dovrà essere obiettivo relativamente alla rispondenza del progetto alle disposizioni regolamentari, mentre sarà soggettivo per quanto riguarda il valore artistico, il

decoro e l'inserimento nell'ambiente o quando sia richiesta la deroga alle norme regolamentari conformemente all'art. 13.

La C.E. può rinviare o prescrivere modifiche relativamente a quei progetti che rivelino deficienze di studio sia nel complesso che nelle loro parti.

La C.E. rispetterà negli autori la libertà nella composizione architettonica, ma dovrà creare che gli edifici risultino esteticamente intonati e armoniosamente inseriti nell'ambiente urbano in cui dovranno sorgere con particolare riguardo ai luoghi che hanno importanza storica ed artistica o alla vicinanza di edifici a carattere monumentale .

Il voto della C.E. è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della concessione ad edificare, che è riservata esclusivamente al Sindaco; qualora però il Sindaco intenda dissentire dal parere espresso dalla C.E., il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato con l'indicazione delle ragioni che lo hanno indotto dissentire dal parere medesimo.

## ART. 17: COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è composta:

- a) - Sindaco o suo delegato
- b) - Medico di Igiene Pubblica
- c) - Capo Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato
- d) - 1 Ingegnere, o Architetto
- e) - 1 Geometra, o Perito elettrotecnico o meccanico
- f) - 1 Dottore o perito in agraria
- g) - 2 Consiglieri: 1 di maggioranza e 1 di minoranza
- h) - 1 Rappresentante degli operatori edili.

I componenti di cui alle lettere a, b, e c, sono membri di diritto.

I componenti di cui alle lettere d, e, f, sono eletti dalla Giunta Municipale all'interno delle terne preventivamente richieste ai rispettivi ordini professionali.

I componenti di cui alla lettera g saranno eletti dal Consiglio Comunale.

Il rappresentante di cui alla lettera h sarà designato dalla Giunta Municipale fra i residenti nel Comune appartenente alla categoria richiesta.

Tutti i componenti eletti resteranno in carica quanto gli organismi che li hanno eletti e mantengono la suddetta sino alla elezione dei nuovi membri; essi, inoltre, saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

In caso di rinuncia o di dimissioni del membro elettivo, esso dovrà essere sostituito, seguendo la stessa procedura per la nomina del membro rinunciante, entro 30 giorni dalla comunicazione della rinuncia o delle dimissioni.

Non possono far parte della stessa Commissione Edilizia fratelli, ascendenti, discendenti, affini, l'adottato e l'adottante.

I membri eletti devono essere residenti nella Provincia di appartenenza del Comune, ma non possono essere dipendenti dall'Amministrazione Comunale.

Ai membri della C.E. riconosciuta un'indennità di presenza già determinata con delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 29.04.1982 automaticamente adeguata alla legge n° 816/85.

## ART. 18: CONVOCAZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese, straordinariamente ogni qualvolta il Sindaco che la convoca lo ritenga opportuno.

Il legittimamente potrà chiedere di farsi udire a mezzo del progettista o di un Procuratore.

Le funzioni di Segretario sono disimpegnate dal Capo dell'Ufficio Tecnico del Comune o in sua, assenza, da un dipendente dell'ufficio Tecnico Comunale.

I progetti potranno essere esaminati dalla Commissione Edilizia dopo che siano stati istruiti dall'U.T.C. e abbiano riportato il preventivo parere del medico di igiene pubblica, circa la loro rispondenza alle norme del presente Regolamento e del P.U.C.

Il Segretario riferisce sui progetti sottoposti al parere della Commissione Edilizia e stende i verbali delle sedute che dovranno esser firmati da lui e dal Presidente.

La Commissione Edilizia, prima di passare all'ordine del giorno, dovrà approvare il verbale della seduta precedente.

Per la validità delle deliberazioni è necessaria la presenza del Sindaco o dell'Assessore da lui delegato, e di almeno il 50% degli altri membri elettivi o di diritto.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri questi se presente, deve rinunciare questa sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed alla votazione degli stessi.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

Nel caso in cui il Presidente debba uscire dalla aula dell'adunanza per l'esame di progetto in cui si trovi direttamente o indirettamente interessato la presidenza dell'assemblea verrà momentaneamente assunta dal componente la commissione più anziano di età.

I pareri della Commissione debbono essere riportati in stralcio sull'inserito relativo alla domanda presentata apportandovi la dicitura: "Esaminato ed approvato" (o respinto) dalla Commissione Edilizia nella seduta del.

Tale dicitura dovrà essere dalla firma dell'assessore delegato dal Sindaco.

## CAPO V

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

## ART. 19: INIZIO, CONDUZIONE ED INTERRUZIONE DEI LAVORI.

Prima del rilascio della concessione, per le opere di cui all'art. 4 il richiedente la concessione dovrà depositare presso l'ufficio Tecnico del Comune, la documentazione di cui al precedente art. 10.

Qualora il Direttore dei Lavori, od il costruttore, venga, per qualsiasi ragione, sostituito, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando sia stata depositata, presso l'ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione di accettazione del subentrante.

Nel caso in cui durante il corso dei lavori da parte del proprietario intestatario della Concessione sia alienata l'area con il sovrastante fabbricato in corso di costruzione dovrà richiedersi, da parte dell'acquirente, la voltura a proprio nome della Concessione allegando all'istanza copia dell'atto di acquisto.

Qualora, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare della concessione deve darne immediata comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e disporre le cautele necessari a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Sindaco può far cessare altresì l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Eventuali sospensioni, qualunque ne sia la causa, quando si protraggano oltre 30 giorni, saranno considerate interruzioni.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco .

## **ART. 20: PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO – FOGNATURE**

Per opere di cui art. 4, anche se non confinanti con il suolo pubblico, il titolare della concessione dovrà chiedere al Sindaco, con domanda scritta in carta legale, almeno 10 giorni rima dell'inizio dei lavori, che il tecnico comunale determini sul posto i punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi le opere stesse.

Di dette operazioni sarà redatto apposito verbale in doppio esemplare firmato dal tecnico comunale e dal titolare della concessione: una copia di detto verbale sarà rilasciata al titolare della Concessione.

Il titolare della Concessione dovrà fornire, a sua cura e spese, il personale di mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

## **ART. 21: CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE – RECINZIONE DEI CANTIERI.**

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni che trasformazioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danni a persone o a cose e ad attenuare quanto più possibile gli incomodi che i terzi potrebbero risentire della esecuzione delle opere.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici con un assito, steccato od altro tipo di recinzione di aspetto decoroso.

L'assito dovrà esser costruito prima di iniziare i lavori ed essere solido e decente, alto non meno di 2,00 e formato da legname e altro materiale idoneo.

I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed esser chiusi durante le ore di sospensione dei lavori.

Tutti i materiali e l'attrezzatura da costruzione o da demolizione dovranno essere posti nell'interno del recinto.

Quando la recinzione può recare disturbo al transito o alla circolazione sulla pubblica via, il costruttore potrà essere dispensato dall'esecuzione della tessa, ma in questo caso dovrà eseguire i ponti a sbalzo, provvedendo alla sicurezza dei passanti.

In particolari circostanze il Sindaco potrà prescrivere l'osservanza di determinate norme a tutela dell'incolumità pubblica e della libertà di transito.

Alle disposizioni precedenti si potrà derogare per lavori di poca entità e di breve durata, di tinteggiatura di prospetti, ripulitura dei tetti ecc.

In tali casi dovrà, tuttavia, collocarsi due o più segnali per avvertire i passanti del pericolo.

Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione del Sindaco, presentando apposita domanda.

Al termine dei lavori devono essere messi in ripristino a cura e spese dell'esecutore dei lavori, tutte le opere stradali, igieniche e quant'altro di uso pubblico fosse stato interessato dalla costruzione stessa.

#### **ART. 22: SEGNALAZIONE DEI CANTIERI**

In ogni angolo dovrà esser esposta una luce rossa da mantenersi accesa, a cura e spese del proprietario dal cadere del giorno al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione.

#### **ART. 23: PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

I ponti e le scale di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità pubblica e dovranno corrispondere alle norme di leggi e di regolamenti vigenti in materia.

#### **ART. 24 : DEMOLIZIONE – SCAVI – MATERIALI DI RISULTA**

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela adoperando tutti i mezzi che l'arte suggerisce, con puntelli, armature provvisionali diverse ecc. e ciò che in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare di sollevare polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i materiali da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti dall'alto dei ponti, dall'interno degli edifici e dai tetti.

Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti e fatti scendere con cautela attraverso condotti chiusi.

Resta vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico fuori della recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici e tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a totali sue spese.

I lavori di scavo dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere trasportati agli scarichi pubblici che saranno fissati dal Comune.

Negli scarichi pubblici detti materiali dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità o altre ineguaglianze che si prestino al ristagno dell'acqua.

#### **ART. 25 : NETTEZZA DELLE STRADE**

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze.

Chiunque effettui il trasporto dei materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, carriole ecc., deve provvedere che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale non si sparga durante il tragitto.

Quando si verifichi un qualunque spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

## ART. 26 : FONTANE E FONTANELLE PUBBLICHE

Nessuno può servirsi per l'esecuzione di opere edilizie dell'acqua defluente da fontane e fontanelle pubbliche.

## ART. 27 : CERTIFICATI D'USO

Le opere soggette a concessione di cui alla lettera a, d, i, dall'art. 4 non possono essere adibite allo scopo per il quale sono state eseguite senza il certificato d'uso rilasciato dal Sindaco.

Il titolare della concessione, non appena ultimati i lavori, ha l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco, indicando gli estremi della concessione e dei verbali di cui all'art. 19, ove necessari, e di richiedere il certificato d'uso.

Per le opere nelle quali siano state eseguite strutture in c.a. dovrà essere allegato il certificato di collaudo debitamente ai sensi della legge del 05.11.1971 n. 1086.

Sono escluse dall'obbligo di cui al precedente comma, le opere in cui appaiono solo strutture singole in c.a. od elementi costruttivi che assolvono una funzione di limitata importanza nel contesto statico dell'opera.

Alla richiesta di certificato d'uso dovrà essere allegata inoltre la seguente documentazione:

- 1) ricevuta di versamenti delle tasse e diritti dovuti.
- 2) Prova dell'avvenuta iscrizione presso l'U.T.E., dell'immobile di nuova costruzione o prove delle avvenute variazioni catastali per gli immobili modificati.
- 3) Certificato di collaudo degli impianti ove occorrente;
- 4) Dichiarazione del Direttore dei Lavori, sulla regolare esecuzione delle opere sulla rispondenza delle stesse al progetto approvato.

Dopo la presentazione della predetta documentazione sarà eseguita la visita di sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico comunale e dal medico di igiene pubblica;  
il certificato d'uso sarà rilasciato qualora sia riconosciuto;

- a) che le opere sono state eseguite in conformità alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni del P.U.C., ed alle norme, disposizioni e modalità riportate nella concessione e nei disegni allegati;
- b) che non è stato modificato il progetto approvato;
- c) Che le condizioni e dimensioni del terreno da utilizzare ed i tipi in base ai quali è stata ottenuta la concessione, rispondenti al vero.

Qualora venga ritenuto di non concedere il certificato d'uso dovrà essere notificato al titolare della concessione il diniego, dettagliatamente motivato e con la prescrizione dei lavori che debbono essere eseguiti, ivi comprese le eventuali demolizioni, affinché, previa ulteriore visita di sopralluogo, possa essere rilasciato il certificato d'uso, nonché il termine entro il quale i lavori medesimi debbono essere eseguiti.

Per le unità immobiliari ad uso di civile abitazione, il certificato d'uso assumerà il nome di certificato di abitabilità.

Per gli edifici costituiti da più unità fossero realizzate irregolarmente od abusivamente, il certificato d'uso o di abitabilità sarà negato solamente alle unità irregolari od abusive e non già a tutte le unità costituenti l'edificio, purché però le irregolarità e le abusività siano relative e circoscritte alle unità stesse e non ne derivino irregolarità alle norme igieniche che riguardano l'edificio nel suo insieme.

## ART. 28: VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni del P.U.C. ed alle modalità fissate nella concessione.

Egli si avvarrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

A tale fine, la concessione, unitamente ai disegni allegati, ai verbali di linea di livello dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori ed esibita ad ogni richiesta dei funzionari e agenti comunali, fino a quando non sia stato rilasciato il certificato d'uso.

Per le opere di cui alle lettere a, b, c, d, e dell'art.lo 4. dovrà essere apposto un cartello, ben visibile all'esterno dei lavori, decoroso e delle dimensioni non inferiori a cm. 150 x 70, indicante la natura dell'opera, il nominativo del titolare della concessione, del progettista, del Direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori nonché, per le opere di cui alle lettere a, d, il nome dell'installatore degli impianti e, ove previsto del progettista degli stessi.

Qualora sia accertata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanisti e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il Sindaco indipendentemente dall'applicazione delle eventuali sanzioni penali, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

## ART. 29: SANZIONI AMMINISTRATIVE

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione ovvero con variazioni essenziali sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune, previa diffida a demolire.

La diffida è disposta dal Sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione d'uso originaria da attuarsi entro il termine di 90 giorni.

La procedura per l'acquisizione dell'immobile dovrà essere attuata con le modalità e le prescrizioni di cui ai commi 3° e seguenti dell'art. 6 della L.R. 11 ottobre 1985 n° 23.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione di vizi delle procedure Amministrative o la restituzione in ripristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato secondo le disposizioni dei commi 3° e seguenti dell'art.lo 7 della L.R. 23/85.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla concessione e le opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, debbono esser demolite a spese del concessionario.

Nel caso in cui le opere non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusivamente realizzate.

L'accertamento del valore sarà disposto a norma dal 3° comma e seguenti dell'art.lo 7 della L.R. n°23/85.

Le opere eseguite da terzi, in assenza di concessione, in totale o parziale difformità della medesima ovvero con variazioni essenziali, su suoli dello Stato o di enti territoriali sono demolite, previa diffida, a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

Per le opere interne, di cui alla lettera e, dell'art. 6 del presente regolamento, il mancato invio della relazione comporta l'applicazione di una sanzione Amministrativa da lire 200.000 a lire 1.000.000-.

I contributi, le sanzioni e le spese afferenti alla presente disciplina edilizia, non corrisposti nei termini stabiliti dalla legge o dalle apposite ordinanze sindacali, sono riscossi coattivamente con ingiunzione emessa dal Sindaco a norma degli art. 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con R.D. 14 Aprile 1910 n° 639.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive della concessione.

#### **ART. 30 : ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

Le opere realizzate in assenza di concessione in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione, possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi al P.U.C. o suoi piani attuativi e non in contrasto con i piani eventualmente adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

La richiesta, da presentare al Sindaco dal responsabile dell'abuso deve essere inoltrata prima della scadenza dei termini fissati dalle apposite ordinanze per l'attuazione dei provvedimenti sanzionatori definitivi.

Qualora nel termine di sessanta giorni il Sindaco non si pronunci sulla richiesta, la stessa di intenderà respinta.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di concessione dovuti, in misura doppia.

#### **ART. 31: MODELLI AMMINISTRATIVI**

L'Amministrazione Comunale, al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente regolamento, dispone i modelli stampati per richiesta di concessione edilizia, dei punti fissi di linea e di quota, dei verbali di occupazione di suolo pubblico e sopralluoghi, per la denuncia di ultimazione dei lavori, ecc.

#### **ART. 32 : NOTIFICAZIONI DEL SINDACO.**

Tutte le notificazioni al titolare della concessione, all'assuntore dei lavori ed al Direttore dei lavori, saranno effettuate al domicilio eletto nella domanda di concessione di cui art. 8 e nella dichiarazione di accettazione di cui all'art. 10-.

### **CAPO VI**

#### **PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

#### **ART. 33: TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI**

I privati sono obbligati a permettere che il Comune apponga ai loro edifici la tabella toponomastica stradale, i numeri civici ed ogni altro cartello indicatorio relativo al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica, nonché :

- a) Piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- b) Mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;

- c) Lapidini e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalit  celebri od eventi della vita Nazionale e cittadina;
- d) Quant'altro di pubblica utilit .

La spesa tanto per l'apposizione che per la conservazione di quanto sopra elencato,   a carico del Comune.

I proprietari degli immobili sulle cui fronti sono state collocate le cose che sono oggetto delle servit  di cui sopra, non potranno n  rimuoverle n  sottrarle alla pubblica vista qualora esse vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'Amministrazione Comunale.

Il proprietario   inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'Autorit  Comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino intermente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riadattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle od altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovr  dare avviso della loro esistenza al Sindaco il quale prescriver  i provvedimenti del caso.

Il proprietario   tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione di nuovi fabbricati o apertura di nuove porte di accesso esterne, il proprietario deve domandare al Comune il numero civico da applicare alle nuove porte e collocare la relativa targhetta, secondo le prescrizioni del Sindaco.

#### **ART. 34: OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, che la potr  concedere, sentito il parere del Ufficio Tecnico Comunale, e Polizia Municipale quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona, all'igiene e alla stabilit  purch  lo consentano le condizioni della propriet  confinante e le esigenze della viabilit  per:

- a) Costruzione in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debba sorgere interamente o parzialmente sul suolo o sottosuolo pubblico;
- b) Intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- c) Aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- d) Spese pubbliche;
- e) Impianti e servizi pubblici di trasporto;
- f) Canalizzazioni idriche, elettriche ecc.

Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, il Sindaco pu  fissare il canone annuo o l'una-tantum che il concessionario deve versare al Comune, nonch  le modalit  e le prescrizioni che deve osservare sia nell'esecuzione dei lavori che durante il periodo di concessione.

La domanda dovr  specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire; alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare con tutti gli elementi atti ad individuarne l'esatta ubicazione, nonch  tutti i disegni, in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabiliti nella concessione, il titolare della stessa deve presentare almeno 10 giorni prima della scadenza una nuova domanda, senza che ne sia stato

richiesto il rinnovo, il titolare della stessa deve sgomberare senza indugi il suolo pubblico e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

#### **ART. 35: PASSI CARRABILI**

E' vietato transitare sui marciapiedi con qualsiasi veicolo.

Per il loro attraversamento allo scopo di accedere agli stabili, deve essere richiesta al Sindaco, l'autorizzazione alla costruzione di apposito passo carrabile che potrà essere concessa con la osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di sistemare il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso vi deve svolgere.

#### **ART. 36: MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE**

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici senza autorizzazione del Sindaco.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione e che saranno preventivamente elencati in un regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione proporzionale all'entità dei ripristini da eseguire da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sulla quale il Comune si avvarrà per l'esecuzione dei lavori in danno degli interessati.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati con l'autorizzazione, è eseguita dal titolare a spese dello stesso secondo le prescrizioni impartite dal Comune .

#### **ART. 37: TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI.**

Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo oltre quelle del presente Regolamento.

#### **ART. 38: OPERE DI INTERESSE PUBBLICO, MONUMENTALE E AMBIENTALE.**

Per i fabbricati e le altre opere aventi carattere storico, artistico ed ambientale, l'esecuzione dei lavori, tanto all'interno quanto all'esterno, che modifichino la disposizione di parte di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure e spostamenti di vani, variazioni di cornicioni o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili, è subordinata all'osservanza delle disposizioni della legge 1° Giugno 1939, n. 1089. L'esecuzione di tali opere deve essere autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Autorità competente alla tutela del vincolo.

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al presente articolo, tanto all'esterno quanto all'interno, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato o in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione del Sindaco sentita la commissione edilizia e l'autorità competente alla tutela del vincolo.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, i graffiti ed altra qualsiasi opera di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico anche se infissa od aderente ad edifici non contemplati dal presente articolo.

Nel caso di demolizioni o trasformazioni d'immobili regolarmente autorizzate il Sindaco può prescrivere che tali memorie siano conservate in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni e vigilare sulla esecuzione delle opere.

Indipendentemente dall'avvenuta autorizzazione, e dalle prescrizioni ricevute, il proprietario e l'assuntore dei lavori hanno l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

#### **ART. 39: RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO ARTISTICO**

Oltre quanto prescritto dall'art. 43 e seguenti della legge 1° giugno 1939, n° 1089, circa l'obbligo della denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico – artistico, il committente, il Direttore dei Lavori o l'assuntore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti del medesimo interesse che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

#### **ART. 40: CHIOSCHI**

I chioschi di ogni genere, da collocarsi sia sul suolo pubblico che privato, non potranno essere permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

### **CAPO VII**

#### **DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **ART. 41: OSSERVANZA DELLE NORME E DISPOSIZIONI DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**

Qualunque opera si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista nella osservanza delle norme di attuazione del P.U.C. vigente e del presente Regolamento Edilizio.

Le opere che non possono essere logicamente incluse nella interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo aver provocato con l'osservanza delle modalità di legge una variante delle disposizioni stesse nel senso richiesto ed averne ottenuta l'approvazione relativa dagli organi competenti.

#### **ART. 42: INDICI E PARAMETRI**

L'utilizzazione delle aree, ai fini della edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nel successivo articolo.

#### **ART. 43: DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

- 1) Indice di fabbricabilità territoriale – E' il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo dei fabbricati edificabili nella zona e la superficie complessiva della zona medesima.
- 2) Indice di fabbricabilità fondiaria – E' il rapporto (mc/mq) tra il volume degli edifici realizzabili in una zona e la superficie dei lotti edificabili al netto delle superfici da destinare alla viabilità, alla sosta pubblica, al verde pubblico, ai servizi sociali ed ad ogni spazio di uso pubblico necessario.

- 3) Indice di copertura (mc/mq) – E' il rapporto tra la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggior estensione degli edifici e la superficie del lotto edificabile. Gli oggetti non saranno computati quando siano costituiti da pensiline, da balconi aperti o verande quando le stesse non concorrono alla determinazione del volume dell'edificio. Nel caso di ampliamento di edifici esistenti dovrà essere conteggiata anche la coperta esistente.
- 4) Calcolo dei volumi
  - a) Ai soli fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità i volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza inferiore al 35% e che il piano d'imposta delle falde non sia maggiore di cm 40 dell'estradosso dell'ultimo solaio – l'altezza ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato a per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m 12 di lato.

Al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio, a meno che non si tratti di volumi tecnici altrimenti organizzabili, quando:

- a) il tetto abbia pendenza delle falde maggiori del 35%
- b) il tetto sia realizzato, con qualsiasi pendenza, ed unica falda quando l'altezza al colmo interna è superiore a m. 2.70
- c) il piano di imposta delle falde del tetto, con qualsiasi pendenza realizzato, sia superiore a cm. 40 dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- d) si realizzino volumi non tecnici al di sopra dell'ultimo solaio.

Non partecipano al computo dei volumi:

- a) I piani interrati o seminterrati per almeno un lato solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili o comunque adibiti a servizio della residenza, purchè di altezza interna non superiore a mt. 2,60.  
Nel caso in cui i suddetti piani siano realizzati di altezza interna maggiore a mt. 2,60 o abbiano destinazione diverse da quelle suddette il volume degli stessi concorrerà alla determinazione del volume complessivo dell'edificio.
- b) I vespai ovvero i solai di isolamento del pavimento del piano terreno per l'altezza massima di cm. 30.
- c) Le autorimesse realizzate al piano terra, nell'ambito del corpo di fabbrica o all'interno del lotto anche in aderenza, nei limiti di cui al successivo art. 54 purchè con altezza interna non superiore a mt. 2,60- Le opere di cui sopra dovranno essere vincolate alla loro specifica destinazione con atto pubblico registrato e trascritto.
- d) Le verande quando risultino essere aperte su almeno due lati.
- e) Le verande chiuse da tre lati, qualora la profondità della veranda non superi i 2/3 della sua lunghezza ( $P \geq \frac{2}{3} L$ ) dove P è la profondità della veranda coperta ed L la lunghezza di essa, misurata parallelamente al fabbricato.

#### ART. 44 : DETERMINAZIONE DEL VOLUME NELLE RISTRUTTUZIONI EDILIZIE

Nel caso di interventi di ristrutturazioni edilizie così come definite dall'art. 31 della L. n° 457/78 il volume esistente è determinato in base all'effettivo volume della sagoma dell'edificio. Sono consentiti interventi tendenti a modificare la sagoma dell'edificio nel rispetto del volume preesistente come sopra determinato.

Qualora il degrado del fabbricato da ristrutturare pregiudichi totalmente il suo recupero dal punto di vista statico è consentita la sua sostituzione nel rispetto dell'ingombro piano volumetrico preesistente.

Nei casi di cui sopra al progetto deve essere allegata la documentazione fotografica dell'immobile da ristrutturare o sostituire e per quest'ultimo anche da una relazione comprovante la non idoneità statica delle strutture.

## CAPO VIII

### OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI

#### ART. 45: ALTEZZE DEGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALLA STRADA

In rapporto alla larghezza stradale su cui insistono i fabbricati sia di nuova costruzione che da rialzare od ampliare, l'altezza complessiva degli stessi, misurata al piano di gronda della copertura, alla quota più alta, ovvero al piano di calpestio del terrazzo di copertura, sarà data dalla seguente formula:

$$h = 1,5 \times l + a$$

ove:

h = altezza del fabbricato

l = larghezza stradale

a = eventuale arretramento dell'edificio o di parte di esso.

Per i lotti compresi fra due strade di ineguale livello o larghezza, l'altezza massima sarà calcolata, per ogni prospetto, in corrispondenza al livello ed alla larghezza della strada su cui esso prospetta.

Per i lotti ad angolo di due strade aventi livelli e larghezza diverse, il fronte dell'edificio da costruire o da rialzare o modificare potrà proseguire nella via più stretta con le altezze corrispondenti alla strada più larga.

#### ART. 46: ALTEZZA MASSIMA DI ZONA

Qualunque sia l'altezza che potrebbe essere raggiunta in rapporto alla strada, non potrà essere superata l'altezza massima ammessa per la zona nella quale è ubicato il lotto da edificare o l'edificio da rialzare o da ampliare.

Le altezze saranno misurate dal piano di riferimento di cui all'art. 47 fino all'imposta della copertura alla quota più alta anche quando al di sopra di esse siano realizzati dei parapetti pieni la cui altezza non sia superiore a m. 1.00.

Qualora i parapetti pieni di cui al comma precedente siano realizzati di altezza superiore ad un metro, l'altezza massima dell'edificio comprenderà anche l'altezza del parapetto.

#### ART. 47: PIANO DI RIFERIMENTO

Il piano di riferimento è il piano orizzontale corrispondente all'intersezione della verticale condotta per la mezzeria del fronte stradale del lotto con il retromarciapiede, ed in mancanza di questo, con il suolo stradale rialzato di cm. 15.

Per i lotti edificabili aventi il piano di campagna in pendenza o terrazzato, che siano a monte della strada o comunque a livello più alto di questo, se l'edificio sarà realizzato in arretrato rispetto all'allineamento stradale, sarà fatto riferimento al piano marciapiede di rigiro dell'edificio, alla

quota più bassa, anziché al piano come sopra determinato, purché l'arretramento non sia inferiore alla larghezza della strada prospiciente il fronte.

Per i lotti a valle della strada o comunque a libello più basso di questa, sarà fatto riferimento al piano del marciapiede di rigiro dell'edificio, alla quota più alta, qualunque sia l'arretramento dell'edificio, purché detto piano non sia a quota superiore di quella del piano di riferimento di cui al presente articolo.

Quando un edificio prospetti su due o più strade di ineguale livello sarà determinato il piano di riferimento corrispondente a ciascun fronte e sarà assunto quello alla quota più alta, purché la differenza con quello alla quota più bassa non superi i m.3; altrimenti esso sarà abbassato di una misura pari alla eccedenza oltre i ,. 3.00-.

#### ART.. 48 : DETERMIANZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE.

Per l'applicazione delle norme degli articoli 45 e 46, come larghezza della strada sarà assunta la media delle larghezze stradali all'inizio ed al termine del fronte verso strada dell'area pertinente l'edificio costruendo o da rialzare o modificare, misurate perpendicolarmente al dette fronte stradale, comprendendo in dette misure la larghezza degli eventuali marciapiedi.

Per le strade esistenti, dette misure saranno rilevate sul posto, mentre per quelle da realizzare saranno stabilite dal P.U.C., dai Piani Particolareggiati o dai Piani di Lottizzazione.

Qualora il fronte stradale dell'edificio sia suddiviso in sezioni, potrà assumersi la media delle larghezze all'inizio ed al termine di ciascuna sezione.

Qualora il fronte stradale dell'area sia in corrispondenza della confluenza di due o più vie, si considererà la strada ideale delimitata dalle congiungenti gli spigoli che determinano le confluenze stesse.

#### ART. 49: AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI

- a) le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 3,00 se la via o piazza è munita di marciapiedi e m. 5,00 se ne è priva, nonché le chiusure dei negozi e delle porte non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto od ingombro, quando venissero a sporgere dal filo dell'allineamento stradale. Quando le persiane dei piani superiori non siano a scorrimento, dovranno essere solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo ai passanti.
- b) I cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti comprese le docce, non potranno avere una sporgenza che superi i m. 1,20 dal filo dell'allineamento stradale.
- c) I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non dovranno essere collocati ad altezze inferiori a m. 3,50 se contenute entro cm 30 all'interno del filo marciapiede ed a m. 5,00 se altrimenti.
- d) Le decorazioni e gli aggetti degli edifici compresi entro l'altezza di m.3,00 non potranno sporgere più di cm. 10 oltre il filo dell'allineamento stradale di una misura pari a 1/10 della larghezza stradale, mentre le costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni ecc., non potranno sporgere più di 1/15. In ogni caso la sporgenza massima ammissibile per le pensiline, le tettoie e gli altri aggetti non potrà superare i m. 1,50. Gli aggetti eccedenti i cm. 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori ai m. 3,50 se la via o la piazza è munita di marciapiede e l'aggetto è contenuto entro il limite di cm, 30 all'interno del filo del marciapiede; altrimenti non dovranno essere realizzati ad altezza inferiore a m. 5,00-. Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori ed i nomi delle vie e piazze e quant'altro di interesse pubblico.

Dovranno inoltre essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato. Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico, la licenza sarà sempre revocabile, anche se esse sono realizzate con strutture permanenti.

- e) Tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli aggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni ecc. dove la strada si trova alla quota più elevata, in corrispondenza del retromarciapiede se esiste, e in sua mancanza, in corrispondenza dell'intersezione del piano stradale con il fronte dell'edificio.
- f) Tutte le suddette norme valgono tanto per le vie e piazze pubbliche quanto per quelle private.

#### **ART. 50: EDIFICI CON FRONTE TOTALMENTE O PARZIALMENTE ARRETRATO.**

Salvo diverse norme stabilite nelle prescrizioni di zona, ogni edificio potrà essere costruito in arretrato dal filo stradale purché:

- a) L'arretramento non sia inferiore a m.3,00;
- b) Il fronte che viene arretrato non sia inferiore a m 12,00 comprendendo in detta misura gli eventuali arretramenti dai confini laterali (passaggi laterali e zone di distacco).

Il fronte stradale dell'edificio arretrato dovrà essere generalmente parallelo dall'allineamento stradale, ma potrà anche non esserlo, quando ciò sia giustificato da ragioni architettoniche o dalla planimetria del lotto edificabile, in tal caso l'arretramento di m.3,00 o quello maggiore stabilito dalle prescrizioni di zona, sarà misurato in corrispondenza del punto più vicino al filo stradale.

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dall'asse stradale deve essere di almeno mt. 3,00, salvo maggiori distanze previste dalle prescrizioni di zona del P.U.C.

Per tutte le zone omogenee diverse dalle zone A o dalla zona B è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.M. 1/a/68 relativo alle distanze minime e protezione del nastro stradale. Le predette norme si applicano anche alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce. Deve essere rispettata la distanza minima di 6,00 mt. Dal ciglio stradale nella edificazione prospettante viabilità principale di collegamento tra i vari quartieri del centro abitato.

#### **ART. 51: POZZI DI LUCE O CHIOSTRINE**

La costruzione di pozzi luce o chiostrine sarà di massima vietata, potrà mettersi esclusivamente in caso di comprovata necessità ed esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di cucine, latrine, bagni, scale e corridoi di disimpegno, esclusi sempre gli altri ambienti di abitazione.

Le chiostrine dovranno inoltre essere facilmente accessibili per la necessaria nettezza.

#### **ART.52: PASSAGGI LATERALI**

Nel caso di passaggi laterali che servono di comunicazione tra la strada ed un cortile, o tra due cortili dai quali prendono necessariamente luce locali di abitazione anche temporanea, la larghezza di detti passaggi non dovrà essere inferiore a m. 4,00 misurati entro i muri che determinano il passaggio stesso purché la lunghezza del passaggio non superi m.12,00.

Qualora la lunghezza sia maggiore, la larghezza non dovrà essere inferiore a m. 6,00.

Le dimensioni dei passaggi laterali dovranno essere nette da ogni e qualunque sporgenza o da aggetto con l'unica tolleranza della gronda, purché non eccedente cm.40.

Qualora sui passaggi laterali dovessero aprirsi finestre dovranno essere rispettate le norme sulle distanze stabilite dal Decreto dell'Assessore agli EE.LL., Finanze e Urbanistica della R.A.S. n° 2266/0 del 20/12/83.

#### ART. 53: ZONE A DISTACCO

Si definiscono zone a distacco le are che per le prescrizioni di zona debbono essere interposte tra i fabbricati in modo che essi risultino completamente isolati uno dall'altro; esse vengono determinate stabilendo la distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà.

Le distanze dai confini si misurano orizzontalmente, in corrispondenza delle parti dell'edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti delle coperture, pensiline e balconi purché non superiori a cm 100 di larghezza, e le scale esterne.

#### ART. 54: AREE DI PARCHEGGIO

Ogni edificio di nuova costruzione ivi comprese le sopraelevazioni, dovrà essere previsto di spazi per il parcheggio (necessari sia alla sosta che alla manovra dei veicoli) nella misura non inferiore a mq. 1,00 per ogni mc. 10,00 di costruzione fuori terra.

Nelle sopraelevazioni costituenti U.I. autonome la dotazione di cui al comma precedente dovrà esser garantita per la sola parte costituente la nuova cubatura.

Per gli edifici destinati ad uso pubblico gli spazi di parcheggio dovranno essere previsti nella misura non inferiore a mq. 1,00 per ogni mc.10,00 di costruzione fuori terra.

Le suddette aree di parcheggio potranno essere realizzate sia all'interno degli edifici che in aree esterne od anche in aree che non formino parte del lotto, ma asservite all'edificio a mezzo di atto pubblico, con vincolo permanente di destinazione a parcheggio e purché agevolmente accessibili dalla rete viaria.

#### ART. 55 : STRADE PRIVATE

Quando uno o più privati intendono aprire una strada privata od anche solamente iniziarne la costruzione, avente per scopo la destinazione alla fabbricazione laterale di almeno 2 edifici non aventi accesso dalla strada pubblica o da altra strada privata, già regolarmente autorizzata, devono richiedere al Sindaco la concessione (art. 4) che potrà esser rilasciata solo dopo che il richiedente abbia stipulato con il Comune una convenzione per atto pubblico da trascrivere a spese del richiedente con la quale:

- a) si assume l'obbligo di provvedere a sua completa spesa alla costruzione, sistemazione, manutenzione e nettezza della strada, alla sua illuminazione notturna permanente nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche comunali, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride, allo smaltimento delle materie di rifiuto, all'impianto dell'acqua potabile;
- b) costituisce sulle medesime la servitù di pubblico passaggio ed il vincolo "non aedificandi";
- c) si impegna ad osservare tutele condizioni imposte dai regolamenti e quelle che in ogni singolo caso l'Autorità Comunale ritenesse opportuno adottare;

- d) esonera il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti alle cose e alle persone dalla costruzione della strada dalla sua apertura al pubblico e dall'esercizio del transito;
- e) riconosce al Comune la facoltà di far chiudere con un muro la strada medesima, quando non siano adempiute le obbligazioni stabilite nella concessione di costruzione o nella convenzione;
- f) riconosce al Comune la facoltà, senza peraltro alcun corrispettivo, di impiantare le condutture stradali dell'acqua potabile e successivamente di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti od a quelli di nuova costruzione, o per la manutenzione, o per eventuali modifiche, nonché la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nella strada qualora impedissero l'esecuzione dei lavori da parte del Comune e quando il proprietario non provveda allo spostamento del proprio impianto nel termine che verrà assegnato, rimanendo in tal caso di esclusiva proprietà e disponibilità dell'Amministrazione Comunale le condutture rimosse.

Avvalendosi di tale facoltà il Comune non assume alcun impegno di classificare la strada come pubblica o di iscriverla nell'elenco delle strade Comunali, né tanto meno assume l'obbligo di fornire di acqua gli edifici quando ciò non sia possibile per la loro quota altimetrica.

Tutte le condutture ed impianti rimarranno di proprietà e di disponibilità completa del Comune; tuttavia le spese relative all'impianto iniziale ed alle diramazioni faranno carico al concessionario della strada privata, secondo le prescrizioni e tariffe previste da regolamenti Comunali, con assoluto divieto per ogni concessionario, diretto o indiretto, di farsi a sua volta concedente dell'acqua ai privati od agli inquilini di stabili o quartieri attigui od a concessionari di altre strade private;

- g) Si impegna a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi a richiesta dell'Autorità Comunale, qualora per ragioni di pubblica autorità od altro essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade Comunali, provvedendo il Comune da allora in poi alla completa manutenzione ed a quant'altro necessario al completo funzionamento.

In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza ed agli obblighi assunti con la convenzione.

Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo "una tantum" a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada; comunque tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento.

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trascriversi con le norme e le modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune.

A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con la convenzione di cui sopra, il concessionario dovrà depositare una congrua cauzione, determinata sulla base del costo documentato dell'opera.

La garanzia potrà essere sostituita da una fideiussione bancaria o assicurativa.

Il deposito cauzionale verrà restituito al completamento dei lavori nel caso che i proprietari frontisti si costituiscano in regolare consorzio a norma di legge, per la manutenzione ed esercizio della strada, e nel caso che il suolo e le opere stradali vengano cedute al Comune.

Qualora, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione, ed in particolare non venga provveduto alla regolare manutenzione ed illuminazione della strada e al servizio dell'acqua potabile ove esso debba essere eseguito dal concessionario, il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto e, trascorso il quale, vi provvederà d'ufficio

utilizzando la cauzione, salva la facoltà di recuperare la eventuale maggiore spesa che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire, da concessionario la strada privata, in solido con tutti i frontisti.

Il concessionario dovrà eseguire direttamente i lavori e le opere necessarie per la realizzazione della strada e delle altre opere.

Inoltre le strade private dovranno:

- 1) essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente ed al futuro sviluppo di detta rete, del P.U.C. e dei Piani Particolareggiati. Tale coordinamento deve aver luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale, la fognatura, i marciapiedi e le sovrastrutture;
  - 2) Avere la larghezza proporzionata agli edifici che vi dovranno prospettare ed al traffico che dovrà svolgervi. Comunque detta larghezza, compresi i marciapiedi, non dovrà essere inferiore a m. 8. I marciapiedi dovranno avere larghezza pari ad 1/10 della larghezza stradale, ma mai inferiore a m. 1,00-.
- Per le strade private che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono già esistenti o in corso di esecuzioni di zona, in particolare per quanto riguarda l'arretramento dal filo stradale:
- 3) Le caratteristiche costruttive di dette strade saranno fissate di volta in volta dal Comune in relazione all'importanza della stessa
  - 4) Avere l'innesto con la strada pubblica idoneo a garantire una sicura immissione dall'una all'altra e viceversa.

Le strade private chiuse al pubblico transito saranno soggette alle norme generali e locali, riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte tra gli edifici.

Quando saranno aperte al pubblico transito, resteranno soggette alle norme di polizia stabilite per quelle pubbliche dal Comune, dalle leggi e dalle ordinanze.

A cura e spese del concessionario la strada privata, sia aperta che chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la denominazione che verrà assegnata dal Comune con apposita deliberazione, e da una sottostante targa portante l'iscrizione "strada privata".

Inoltre tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private, sono soggetti al presente Regolamento, ed in particolare alle prescrizioni di zona.

Non sarà rilasciata la Concessione Edilizia per quegli edifici il cui accesso debba avvenire dalla strada privata del lotto sul quale insiste l'edificio e non sia ottemperato a tutte le prescrizioni di cui alla Concessione Edilizia della strada ed alle obbligazioni assunte con la convenzione, ovvero non stipuli una convenzione con l'impegno a realizzare la strada fino al termine del lotto stesso contemporaneamente alla costruzione dell'edificio.

## ART. 56 : DECORO DEGLI EDIFICI

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro; essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario ed agli eventuali restauri ogni volta che se ne presenti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici, i muri di cinta e le recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi, alle tinteggiature e verniciature, alle docce ed ai canali pluviali.

E' facoltà del Sindaco di ingiungere sistemazioni di fronti che non si trovino nelle condizioni prescritte dal precedente capoverso.

## ART. 57 : CARATTERISTICHE DEI PROSPETTI

Tutte le fronti degli edifici compresi i muri di cinta ed ogni altro manufatto dovranno presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località dove sorgeranno e tali da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali tanto per quanto si riferisce alla corretta armonia dell'insieme architettonico, quanto per i materiali da impiegarsi e le tinteggiature esterne.

Il Sindaco ha la facoltà, in sede di esame del progetto, di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti le più importanti vie o piazze.

Tutti i muri dovranno essere intonacati salvo che essi siano realizzati o rivestiti con materiali che non richiedono intonaco.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovranno essere tinteggiate, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedano tinteggiature o verniciature.

Sono vietate le coloriture che producano inopportuno contrasto nell'ambiente.

Non si potranno costruire né conservare latrine esterne, né condutture di acque luride, canne fumarie per caldaie, camini, stufe e simili, colonne montanti di acqua, luce, telefono ecc. esterne alle pareti, anche se non visibili da spazi pubblici o vie ma dovranno essere incassa in apposita nicchia ricavata nella muratura, chiusa e rifinita.

Tutte le tubazioni e condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi, di ventilazione dei bagni, dovranno sboccare all'esterno superiormente alla copertura.

## ART. 58 - APPOSIZIONE DI INSEGNE – MOSTRE - INFERRIATE E VETRINE

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di negozi, inferriate, cartelli di ditte ed esercizi di arti, mestieri e professioni, industrie, anche se provvisori, nonché di qualunque altro oggetto che a qualsiasi scopo voglia esporsi od affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinata all'autorizzazione del Sindaco.

Tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edificio e debbono di regola rimanere entro il perimetro dei vani.

Gli aggetti delle mostre non sono di regola permessi nelle strade con larghezza inferiore a m.4 e negli altri casi non debbono oltrepassare i cm 20 dall'allineamento stradale.

Può essere consentito di applicare insegne a bandiera di limitata sporgenza quando queste non rechino disturbo alla visibilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alternino il diritto di veduta dei vicini.

L'autorizzazione di cui al presente articolo può essere rifiutata, quando trattasi di edifici storici od artistici o di insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne e simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle coloriture, sia riconosciuto starvi ragioni di pubblico decoro.

Uguale disposizione è applicabile ai tabelloni.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale che richiederebbero la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo pubblico o lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino e con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale tutte a loro spese, rischio e pericolo.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate quando le mostre, le vetrine, le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute pulite e in buono stato o quando, a seguito di reclamo da parte degli interessati, si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità per ragioni di pubblica utilità.

#### **ART. 59 : APPOSIZIONE DI CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA'**

E' vietato, senza autorizzazione del Sindaco, collocare oggetti di qualsiasi genere fuori dei negozi, anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso a luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di un disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

La pubblicità mediante cartelloni su sostegni posti in terreni di proprietà private visibili dalle strade pubbliche, è vietata sulle zone panoramiche.

E' facoltà del Sindaco estendere il divieto anche a zone non vincolate, ove vi ravvisi l'opportunità per la tutela di particolari aspetti panoramici.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza permesso ovvero senza l'osservanza delle prescrizioni, salve ed impregiudicate le eventuali sanzioni penali, sono rimosse d'ufficio a spese dei trasgressori e ove questi non siano noti, a spese dei proprietari dell'immobile su cui sono apposti, previa diffida.

#### **ART. 60 : TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO**

Il Sindaco autorizza l'apposizione di tende alle porte ed alle finestre poste al piano terra e aggettanti sullo spazio pubblico, dietro pagamento della relativa tassa, se dovuta, e con l'osservanza delle prescrizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezze inferiori a m.2,20 dal marciapiede.

Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o frange che eccedono al di sotto di m. 2,20 dal suolo.

L'autorizzazione può esser revocata quando queste non siano mantenute in ottimo stato o perfettamente pulite o quando ostacolano il libero transito.

#### **ART.61 : SISTEMAZIONE E RECINZIONE DELLE AREE SCOPERTE**

Tanto negli edifici esistenti, quanto in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze sia pubbliche che private, dovranno essere recintate decorosamente e sistemate in modo da rendere visibile la vegetazione interna.

Ove ragioni di decoro o di sicurezza lo rendano necessario, il Sindaco può ordinare anche la recinzione di aree sgombre da fabbricati.

L'altezza complessiva delle recinzioni non dovrà essere superiore a m. 2,00 comprensiva della parte muraria e delle eventuali cancellate o altre strutture sovrastanti.

Le aree fabbricabili devono essere tenute in perfetta pulizia e decorosamente sistemate.

## CAPO IX NORME IGIENICO – COSTRUTTIVE

### ART. 62: ILLUMINAZIONE

Ogni abitazione deve essere fornita di impianto elettrico realizzato in conformità della legge 05.03.1990 n° 46 e delle norme CEI

### ART. 63: PROVVISTA DELL'ACQUA POTABILE

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dal medico di igiene pubblica.

La provvista dell'acqua potabile deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi profondi e chiusi.

Sull'idoneità di questi mezzi, il Sindaco potrà accertarsi mediante il medico di igiene pubblica.

### ART. 64 : IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Quando il suolo, sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio, sia umido ed esposto all'invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi, ed in ogni caso si impiegheranno, per i muri di fondazione, materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

### ART. 65: LIVELLO DEL PIANO TERRENO

Il pavimento del piano terreno deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm. 30 (le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno con griglie metalliche o in terracotta) ovvero mediante solaio.

### ART. 66: ILLUMINAZIONE, VENTILAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI VANI ABITABILI

Tutti i vani destinati ad abitazione, temporanea o permanente, comprese le cucine, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) Essere illuminati ed aerati direttamente dalla strada o da cortili, passaggi laterali o zone di distacco, purchè conformi alle disposizioni del presente regolamento con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno ad 1/8 della superficie del pavimento del vano. Le dimensioni saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa;
- b) Avere una altezza non minore di m.2,70.

I locali a piano terra destinati a negozi od esercizio pubblici in genere dovranno avere anche essi un'altezza minima di m.2,70. I vani accessori delle residenze, i magazzini privati, depositi e rimesse potranno avere una altezza minima di m. 2,40.

Per i locali coperti a volta o con soffitti centinati o inclinati si assumerà la media tra l'altezza del piano d'imposta e quella del piano dell'intradosso.

Per i soffitti a travi e travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento all'intradosso dei travicelli:

- c) Avere una larghezza minima di m.2,00, una superficie minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,00; qualora i locali siano utilizzati per dormire da più persone, dovrà aversi una capacità di mc. 12,00 per ogni persona, sempre con il minimo di mc. 24,00:
- d) La cubatura, la superficie e l'altezza degli ambienti non potranno esser ridotti con tramezzi o soppalchi, quando si vengano ad ottenere ambienti che per superfici, cubatura e altezza, non rispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

#### ART. 67: CUCINE

Ogni alloggio destinato ad abitazione sia civile che rurale, deve contenere una cucina rispondente ai requisiti di cui all'art. 66; qualora la cucina sia in alcova, potrà essere priva di finestre purchè comunichi con un vano continuo a mezzo di un'apertura della superficie non inferiore a mq. 4,00 e detto vano abbia tutti i requisiti di cui all'art. 66.

Qualora la cucina in alcova abbia una finestra della superficie inferiore a mq. 1,00 od addirittura ne sia priva, la finestra del vano continuo dovrà essere dimensionata sul pavimento totale del vano e della cucina.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo.

Le pareti della cucina dovranno essere rivestite da materiali impermeabili almeno fino alla altezza di mt. 1,50.

#### ART. 68: CORRIDOI

I corridoi dovranno avere una larghezza minima di m. 1,35 ed esser ben ventilati anche se indirettamente.

#### ART. 69: SERVIZI IGIENICI

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno una bagno costituito da vaso bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia; per le camere affittate separatamente, dovrà aversi un bagno ogni 6 camere o frazione di esse, situato allo stesso piano delle camere.

I negozi, dovranno essere provvisti, almeno di un bagno a loro servizio esclusivo, costituito da lavabo e vaso.

Gli spacci di bevande alcoliche, oltre che di bagno ad uso esclusivo, dovranno essere provvisti di servizi igienici, in locale separato, a servizio dei frequentatori.

I vasi igienici dovranno essere di porcellana o di altro materiale idoneo, con sifone idraulico a cassetta di lavaggio capace di scaricare almeno 8 litri di acqua per volta; il lavabo ed il bidet debbono esser anch'essi in porcellana od altro materiale idoneo;

Le case rurali, quando sia assolutamente impossibile dotarle d'acqua corrente, dovranno essere munite di deposito d'acqua rifornito da pozzi o cisterne. Qualora anche ciò sia assolutamente impossibile, sarà consentito eliminare la vasca o la doccia mentre il vaso a sifone idraulico dovrà essere sostituito con un vaso a coperchio a perfetta tenuta.

Ai bagni si potrà accedere dalle cucine se muniti di antibagno, mentre vi si potrà accedere da qualsiasi altro locale, anche direttamente. Gli ambienti bagno non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1,2, le pareti dovranno essere rivestite di materiale impermeabile almeno fino all'altezza di m. 2,00 dal pavimento.

Le pareti che dividono i bagni dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere lo spessore di almeno cm.8.

I bagni dovranno essere ben illuminati ed aerati direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio di aria per mezzo di finestra la luce netta non sia inferiore a mq. 1.00, parentesi su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento,

I bagni dovranno essere sistemati all'interno delle case, e ancor più specificatamente, nell'interno dell'alloggio.

Nel caso in cui all'interno dell'alloggio dovessero essere realizzati doppi o più servizi, questi ultimi potranno essere privi di finestre purché dotati di idoneo impianto di aerazione forzata.

#### ART.70: SCALE

Gli edifici per uso di abitazione, dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni mq. 350 di superficie coperta si abbia almeno una scala con rampe della larghezza non inferiore a m. 1.10; qualora la superficie coperta superi i mq. 350 ma sia inferiore a mq. 500 potrà eseguirsi ancora una scala unica purché la larghezza delle rampe non sia inferiore a ,. 1.40 e non siano eseguiti scalini a ventaglio.

Le scale dovranno essere ben aerate ed illuminate da finestre aventi una luce netta non inferiore a mq. 1.00 per ogni ripiano, ed parentesi su strade, cortili,passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizione del presente Regolamento.

Negli edifici a due o tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire a mezzo di lucernai a vetri, avente una superficie pari ad 1/3 della superficie del vano scala e munito di apertura per la ventilazione con la superficie mai inferiorore a mq. 2.00, qualora l'illuminazione e la ventilazione avvengano a mezzo di lucernaio, il pozzo tra le rampe delle scale non dovrà avere superficie inferiore a mq. 1.50.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'aerazione del vano scala avvenga dalle finestre che dal lucernaio, dovrà predisporre al piano terreno, generalmente in corrispondenza del portone o del cancelletto, una presa d'aria in modo da assicurare un ricambio dell'aria del vano scala.

Dalle scale salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, latrine, bagni, corridoi, ecc.

Tutte le suddette norme verranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazioni, qualora non esistano particolari disposizioni di legge di regolamento più restrittivo.

E' vietato costruire scale in legno quando queste debbano servire più appartamenti.

Le pareti del vano scala debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm 26 se in muratura e di cm 13 se in cemento armato.

#### ART.71: LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI

I locali seminterrati potranno essere adibiti ad abitazioni temporanee (laboratori, cucine, locali di servizio ecc.) purché, oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art. 66, abbiano:

- a) I pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei ed intercapedini adeguate;
- b) Profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza;
- c) Il soffitto, nel punto più basso, mai ad altezza inferiore a m. 1.00 dal livello del terreno;
- d) Vespaio ventilato sotto il pavimento di altezza non inferiore a cm.30.

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei nel caso siano destinati alberghi, cinema, autorimesse, magazzini;

Per quanto possibile dovranno avere facile accesso dall'esterno in numero proporzionato alla loro estensione, ed essere dotati di ventilazione meccanica ed illuminazione artificiale.

## ART. 72: TUBAZIONE E CONDOTTI DI SCARICO

Ogni bocchetta di scarico di acquai, lavabi, bagni , docce ecc, in genere di tutte le acque di rifiuto dovrà essere fornita di sifone.

Nelle zone rurali i suddetti condotti dovranno sfociare in apposite fosse di depurazione e lo sbocco deve avvenire ad una distanza di almeno m 25 dalla casa e dal pozzo o cisterna dell'acqua potabile e sempre a valle dei suddetti.

Tutti i condotti di scarico dovranno essere costituiti da tubi cilindrici di materiale resistente ed impermeabile, con giunture ermetiche a perfetta tenuta.

I condotti di scarico delle acque di rifiuto delle latrine dovranno avere il diametro adeguato alle portate ma comunque mai inferiore a cm 12.

Inoltre essi non potranno attraversare allo scoperto locali adibiti ad abitazione anche solo diurna, magazzini, depositi alimentari e laboratori in genere.

La pendenza dei collettori dovrà essere la massima possibile consentita caso per caso ma comunque mai inferiore all'1%.

## ART. 73: CANALI PER LA RACCOLTA DELLE ACQUE METEORICHE

Tutte le coperture dei fabbricati debbono essere provviste di gronde e pluviali (in materiali idonei) in numero e diametro sufficiente per ricevere e smaltire convenientemente le acque piovane.

In detti condotti è assolutamente vietato immettere acque luride.

I pluviali non devono avere né aperture, né interruzioni di sorta lungo il percorso, con giunzioni dei tubi perfettamente impermeabili;

dovranno essere altresì applicati di preferenza interamente ai muri in apposita nicchia e rifinita a contatto con le pareti delle rispettive incassature.

Le acque piovane delle coperture, condotte in basso nei modi sopraindicati, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini, dovranno essere incanalate e convogliate, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, nelle apposite fogne pubbliche.

## ART. 74: FOCOLARI – CANNE FUMARIE – CALDAIE – FORNI – CAMINI INDUSTRIALI

Ogni focolare, caldaia ed apparecchio di combustione in genere, dovrà essere posto su materiali incombustibili ed avere una propria canna fumaria isolata dalle altre, di conveniente sezione, comunque non inferiore ai cmq. 115, prolungata al di sopra del manto del tetto (in modo da assicurare, anche ad ambiente chiuso, il tiraggio) non mai meno di m. 1.00 per le caldaie e m.0,60 per i focolari e stufe, e terminate con un fumaio in muratura od altro materiale idoneo, decoroso e bene assicurato alla copertura e realizzato in modo da evitare in ogni caso che le esalazioni ed il fumo abbiano ad arrecare danno, molestia o pericolo agli edifici vicini; inoltre le canne fumarie ed i comignoli dovranno trovarsi a distanza non minore di ,m. 1.00 dalla strada. Qualora si abbiano più canne fumarie esse dovranno essere convenientemente raggruppate.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocimento o provenienti dalle motrici o per il vapore che si scarica da motori od altri apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atte ad evitare danni alle persone ed alle cose.

I condotti del fumo e del calore, compresi quelli dei caloriferi e di aspirazione, debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile, essi saranno posti a distanza non inferiore a cm 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname od altra struttura infiammabile e dovranno essere isolati con controcanna di sezione maggiore, e ciò allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna un'intercapedine di almeno cm. 3, qualora fossero realizzati entro i muri, dovranno

essere circondati di muratura piena di spessore non inferiore a cm. 13 e rifinite interamente con intonaco di cemento ben liscio.

E' vietata la costruzione di canne fumarie, condotti del calore o di aspirazione od altri condotti in genere, con canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri.

I locali delle caldaie e del deposito combustibile dovranno essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

Nel caso che esista un impianto a gasolio, il serbatoio dovrà essere collocato preferibilmente nel giardino o nel cortile e, quando ciò non sia possibile, potrà essere disposto anche in ambienti interrati.

Possibilmente dovrà essere in locale separato da quello della relativa caldaia; la separazione dei due possibilmente senza aperture e semplicemente attraversato dai tubi di conduzione del liquido combustibile.

Qualora esistano comunicazioni, la soglia dovrà essere rialzata di tanto da costituire bacino di contenimento di capacità superiore a quella del serbatoio.

E' opportuno che in locale separato, ma non lontano dalla caldaia, sia disposto un estintore in efficienza.

In questi locali è vietato depositare altri combustibili anche solidi.

Nel caso che per mancanza di spazio, non fosse possibile attenersi alle prescrizioni precedenti, il serbatoio dovrà essere protetto da un involucro coibente ben aderente alla superficie, o ancor meglio, dovrà esser chiuso tra pareti murarie intonacate internamente ed a tenuta stagna.

I forni ed i camini industriali in genere dovranno avere:

- a) le pareti isolate dai muri dell'edificio, mediante intercapedini, opportunamente ventilate;
- b) il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione conforme alle sopra dette prescrizioni, avuto però riguardo alla natura del forno e del camino nonché all'intensità del funzionamento;

I forni per la panificazione dovranno inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla legge 07/11/1959, n. 857.

L'autorità Comunale, tanto negli impianti di uso industriale che privato, potrà prescrivere, quando ciò sia ritenuto necessario, l'uso di apparecchi depuratori dei fumi.

## **ART. 75: POZZI NERI – FOSSE BIOLOGICHE – BACINI CHIARIFICATORI**

Nelle zone dove esiste la fognatura delle acque nere e bianche, è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, di allacciarsi, previa interposizione di pozzetti di ispezione, di chiarificazione, di fosse biologiche ed altri sistemi consentiti dall'Autorità Sanitarie.

Per le zone di nuova espansione il proprietario è tenuto a chiedere agli uffici Comunali competenti le indicazioni e le norme del caso.

Per le località sprovviste di fognatura, compresa la zona rurale, è obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione, incanalando le acque bianche emesse dalla camera aerobica in drenaggi artificiali o naturali, che assicurino l'innocuità biologica dei liquami filtrati.

La costruzione dei pozzi neri a tenuta sarà consentita solamente quanto, in mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti di depuratori del tipo sopraindicato.

E' vietato immettere nelle fognature stradali liquami provenienti da pozzi neri a tenuta.

I cosiddetti "bottini mobili" e fosse asportabili sono vietati.

In ogni caso le caratteristiche degli impianti per sistema, tipo e per modalità di esecuzione, dovranno ricevere l'approvazione dell'Autorità Comunale, sentito il parere degli uffici competenti,

e dovranno corrispondere a tutti i requisiti igienici e costruttivi stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

#### ART.76: POZZI E CISTERNE

Chiunque intenda utilizzare con impianti fissi le acque del sottosuolo, di sorgente o piovane, dovrà in ogni caso farne preventiva domanda al Sindaco, documentandola circa l'ubicazione dell'opera, il modo di captazione dell'acqua, la sua distribuzione ed utilizzazione.

Le opere di presa dovranno essere costruite con manufatti riconosciuti idonei dal medico di igiene pubblica.

Il Sindaco, previo parere del medico di igiene pubblica, rilascerà regolare autorizzazione, riservandosi però il diritto di revocarla per giustificati motivi di tutela igienica.

I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con muratura di mattoni pieni murati con malta di cemento, o in calcestruzzo, e rivestiti internamente con uno strato di malta di cemento dello spessore di almeno cm. 2, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda; inoltre il terreno circostante, almeno per una distanza di m. 2,00 dal bordo del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentata con un vespaio dell'altezza di almeno c m. 30 e sovrastante battuto di cemento contenente idonei materiali impermeabilizzanti ed avere una pendenza di almeno il 2% al fine di ottenere un rapido allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Essi dovranno essere eseguiti lontano da ogni azione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera: pertanto dovranno distare almeno 25 m. dai pozzi neri, dalle concimaie, fossi di scolo e di altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

In ogni caso l'acqua, prima dell'uso dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e batteriologica.

Se non è accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua, è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari, di bevande, nonché per la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze e bevande.

Le cisterne saranno autorizzate solo ove non sia possibile assicurare in altra maniera la provvista di acqua potabile.

Le cisterne dovranno avere un ampio pozzetto, ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruite in modo da potersi facilmente pulire; dovranno essere munite di speciale dispositivo che consenta la fuoriuscita della prima acqua piovana; tanto la cisterna che i pozzetti dovranno essere convenientemente aerati.

I pozzi dovranno essere sempre chiusi alla bocca.

L'attingimento dell'acqua, sia dai pozzi che dalle cisterne, potrà farsi esclusivamente attraverso pompe aspiranti.

Nella zona circostante le cisterne ed i pozzi, è vietato cospargere i terreni di esteri fosfatici ed antiparassitari in genere.

Per i pozzi tubolati saranno dettate disposizioni di volta in volta dall'Ufficio Tecnico.

#### ART. 77 : CONCIMAIE

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune; per la tenuta del letame e per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T.U. delle leggi sanitarie 27/07/1934, n°1265 e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dal Prefetto; esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili e dovranno risultare a distanza non inferiore a m. 25 dagli edifici di abitazioni, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché della pubblica via; non dovranno inoltre essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.

## ART. 78 : EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Gli edifici o parte di essi destinati ad uso di albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone od aventi particolare destinazione, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle leggi o regolamenti ovvero da prescrizioni di pubblica sicurezza.

In particolare si dovrà curare che le autorimesse e le officine risultino attrezzate in modo che i rumori prodotti dai motori, siano essi relativi agli autoveicoli ospitati che al macchinario o all'attrezzatura relativa alla lavorazione comunque connessa alla gestione del locale, non rechi molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

## ART. 79 : EDIFICI PER AZIENDE INDUSTRIALI, COMMERCIALI, AGRICOLE ECC.

Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali, agricole o l'oro pertinenze, in cui debbono presumibilmente essere addetto più di cinque operai, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro, competente per territorio, per i provvedimenti di sua competenza, in conformità dell'art. 40 del regolamento di igiene del lavoro approvato con R.D. 14/4/1927, N° 530.

I progetti relativi, oltre ai requisiti del presente regolamento, dovranno corrispondere a quelli del summenzionato regolamento di igiene sul lavoro.

Dovranno altresì osservarsi le disposizioni del D.P.R. 27/04/1955, N° 547.

Gli edifici da esibirsi all'esercizio di industrie non potranno essere costruite che nelle località all'uopo destinate dal P.U.C. e con l'osservanza delle norme di attuazione relative al tipo di industria consentito e previsto.

E' inoltre in facoltà del Sindaco disciplinare l'esercizio dell'attività industriale con norme da stabilirsi caso per caso, quando essa rechi incomodo o molestia.

## ART. 80: DEPOSITI E MAGAZZINI

I muri dei depositi o magazzini avranno intonaci lisci ed imbiancati preferibilmente a calce, quelli di depositi o magazzini di derrate alimentari dovranno essere verniciati o realizzati con materiale liscio impermeabile e lavabile per un'altezza di almeno m. 1,80 dal pavimento.

I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da acconsentire un abbondante e facile lavaggio; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sempre munito di chiusura idraulica.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.

Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco caso per caso per magazzini o laboratori speciali adibiti a lavorazioni maleodoranti o putrescenti o comunque dannose o moleste.

## ART. 81 . CASE RURALI

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate, almeno prevalentemente, al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale anche se stagionale, come ville, villini, chalets ecc.

Le case rurali, oltre alle norme del presente Regolamento, dovranno corrispondere alle seguenti caratteristiche:

- a) Ogni abitazione dovrà avere un numero di camere da letto tale che ognuna non serva a più di 3 persone;
- b) Ogni abitazione dovrà essere fornita di uno o più locali, appositi atti a garantire la buona conservazione dei prodotti o delle scorte destinate al consumo familiare;
- c) E' fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione, anche temporanea, per la conservazione e manipolazione dei prodotti agricoli;

- d) I tetti, i cortili, le aie, le latrine, le porte, gli anditi, le scale, i corridoi, e d in genere ogni parte dell'edificio debbono essere mantenuti in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene, della pulizia;
- e) Ogni podere o casa rurale, ove si eserciti l'industria dell'ortaggio, dovrà essere provvista di apposita vasca costruita in muratura o in calcestruzzo, rivestita di materiale facilmente lavabile ed alimentata da acqua di buona qualità, che si possa frequentemente rinnovare, per il lavaggio ed il rinfrescamento dell'ortaggio stesso.  
Dovrà esser altresì provvista di un'apposita stanza ben pulita ed aerata, per il deposito momentaneo, la cernita e la sistemazione commerciale dei prodotti.  
E' in ogni caso vietato l'innaffiamento degli ortaggi con acque luride o materie fecali umani;
- f) Nelle case coloniche, le finestre della cucina e dei locali adibiti a deposito di commestibili devono essere munite di reti ad impedire l'entrata delle mosche.  
Le porte dei locali adibiti ad abitazione che hanno diretto accesso dall'esterno, dovranno avere la stessa protezione. Le stalle, le concimaie, ecc, dovranno esser dotate di materiale disinfestante nei mesi da Aprile a Novembre. Le raccolte di acque stagnanti che siano a distanza inferiore di mt. 50 dalle abitazioni dovranno essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi di insetti nocivi.

Il Sindaco, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà far eseguire dall'Ufficiale Sanitario o da Tecnici Comunali, ispezioni e rilievi alle case di abitazione, alle latrine, ai condotti ed alle fognature private, nonché ai sistemi di approvvigionamento idrico, alle stalle ecc., al fine di constatare la rispondenza alle norme del presente regolamento

Il Sindaco, sentito il medico di igiene pubblica, potrà far sopprimere quelle cause di insalubrità che si manifestassero nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, pollai, ecc., che all'imperfetto funzionamento o alla voluta inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

## **ART. 82: NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

Nella edificazione di nuovi edifici o nel riadattamento di quelli esistenti dovranno adottarsi tutti i criteri stabiliti dalla scienza delle costruzioni.

## **CAPO X DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 83: ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

Il presente regolamento entrerà in vigore dopo l'approvazione all'art. 20 della legge Regionale n° 45/89.

Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento rimane abrogato il precedente regolamento edilizio, nonché le norme e disposizioni Comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

### **ART. 84: MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO E AL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare in tutto o in parte il presente regolamento nonché il P.U.C.. Le modifiche apportate debbono essere approvate seguendo lo

stesso procedimento formale seguito per l'approvazione dello strumento urbanistico che si intende modificare.

#### **ART.85: OSSERVANZA DEI REGOLAMENTI COMUNALI**

Oltre le norme contenute nel presente regolamento, dovranno osservarsi le norme contenute in altri regolamenti comunali ad eccezione di quelli che sono contrastanti o incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

#### **ART. 86: OPERE AUTORIZZATE ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO**

Le opere che alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono state regolarmente autorizzate, ed alle quali sia stata già rilasciata la concessione, potranno essere eseguite in conformità della concessione ottenuta.

Qualora l'opera non venga ultimata entro il periodo di validità della concessione, la medesima sarà rinnovata se i lavori sono stati già iniziati.

Nel caso che i lavori non siano stati iniziati, il progetto dovrà essere adeguato alle norme del presente regolamento.

#### **ART. 87: DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE PRIMA DELL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO**

Le domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali alla suddetta data non sia stata rilasciata la concessione, saranno esaminate in base al presente regolamento e pertanto gli interessati dovranno modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

#### **ART. 88: AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONI DI EDIFICI ESISTENTI**

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti saranno autorizzati alle seguenti condizioni:

- a) che l'edificio da ampliare o sopraelevare sia malsano o fatiscente o soggetto a demolizioni, per la attuazione del P.U.C.;
- b) che le opere da eseguire e le unità immobiliari in ampliamento e sopraelevazione siano perfettamente conformi al presente regolamento;
- c) che l'edificio ampliato o sopraelevato sia nel suo insieme conforme alle norme del presente regolamento e del P.U.C..

#### **ART. 89: MANUTENZIONE – RIPARAZIONE – TRASFORMAZIONE – RICOSTRUZIONE DI EDIFICI ESISTENTI**

Negli edifici esistenti che non rispondono alle norme del presente Regolamento o che pur rispondendovi sono malsani o fatiscenti, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione, anche se sostanziale che non adeguino gli edifici stessi alle norme del presente Regolamento. Sono esclusi da tale divieto gli edifici di importanza artistica storica, archeologica od ambientale, purché i lavori siano autorizzati dalla competente Soprintendenza ai monumenti.

La ricostruzione di edifici per qualsiasi causa demoliti o distrutti, sia essa parziale o totale, anche se volontaria, dovrà esser in conformità al presente regolamento.

## ART. 90: EDIFICI ED UNITA' IMMOBILIARI DICHIARATI ANTIGIENICHE

Nel caso di edifici dichiarati antigienici dal medico di igiene pubblica, Il Sindaco ha facoltà di intimare al proprietario di procedere alla loro demolizione, assegnando un congruo termine.

Qualora il proprietario non ottemperi a quanto intimato, nel termine assegnato, per cause dipendenti dalla sua volontà, il Sindaco farà eseguire d'ufficio i lavori di demolizione, a carico del proprietario dell'immobile.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigieniche dal medico di igiene pubblica, ma facenti parte di un edificio non dichiarato antigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario i lavori che egli deve eseguire al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, compatibilmente allo stato esistente dell'edificio al quale appartiene, assegnando un congruo termine.

Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, il Sindaco ha la facoltà di far eseguire i lavori d'ufficio a carico del proprietario dell'immobile, ovvero di dichiarare l'immobile stesso inabitabile ed ordinare l'immediato sgombero.

## ART. 91: REVOCA DI CONCESSIONI SUL SUOLO O SPAZIO PUBBLICO

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il Sindaco potrà rivedere le autorizzazioni, precedentemente concesse su suolo pubblico e ordinare la revoca, quando risultino in contrasto con le norme del presente regolamento, ad eccezione dei balconi e terrazzi che restano esclusi dalla revoca.

