



**MOJO ALCANTARA  
MESSINA**

**P I A N O  
R E G O L A T O R E  
G E N E R A L E**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Allegato n.:

**7**

Data:

**Giugno 2016**

Progettista:  
**Ing. Pietro LEONE**

Collaboratrice: Dott.ssa in Pianificazione  
**Giuseppa Maimone**

**MOJO ALCANTARA  
MESSINA**

**P I A N O  
REGOLATORE  
GENERALE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Ing. Pietro LEONE

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I**

#### **NORME PRELIMINARI**

##### **Art.1 - CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio Comunale, nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili qualsiasi intervento sugli immobili stessi da parte di chiunque, è soggetto alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nel piano regolatore generale.

##### **Art.2 - RICHIAMO E DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE**

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

Qualora dovessero emergere divergenze tra il R.E. o le Norme del P.R.G. in generale, e le specifiche norme di legge, dovranno risolversi a favore di queste ultime.

## CAPO II

### CONCESSIONE EDILIZIA

#### Art.3 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggette a concessione edilizia tutte le attività che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale nonché il mutamento della destinazione d'uso degli immobili.

In particolare sono soggette a concessione edilizia le opere permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, di seguito elencate:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, trasformazione strutturale od estetica, demolizione ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- b) scavi, rinterrati e modifiche del suolo pubblico o privato, finalizzate ad opere e costruzioni sotterranee, alterazione degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- c) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato).

#### Art.4 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA NE AUTORIZZAZIONE

Non sono soggetti a concessione, ad autorizzazione o a comunicazione al Sindaco le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera a) dell'art. 20 della legge regionale 71/78, art.31 della legge 457/78, art.3 del DPR 380/2001;
- b) recinzione fondi rustici;
- c) strade poderali;
- d) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- e) costruzione di serre;
- f) cisterne ed opere connesse interrate;
- g) opere di smaltimento delle acque piovane;
- h) opere di presa e di distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

#### Art.5 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta

urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile Ufficio Tecnico Comunale e di presentare sollecitamente la domanda di concessione o di autorizzazione edilizia.

#### Art.6 - **DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA**

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 5 redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, deve essere indirizzata al Responsabile Ufficio Tecnico Comunale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di rispettare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione del domicilio legale dei firmatari, nonché la data il luogo di nascita ed il numero di codice fiscale;
- c) il nominativo, il codice fiscale ed il domicilio, del Progettista. L'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori e dei costruttore. L'eventuale sostituzione o dimissione del Direttore dei Lavori dovrà essere notificata al Responsabile Ufficio Tecnico Comunale entro cinque giorni dalla sua effettuazione;
- d) l'eventuale designazione da parte del proprietario, della persona o dell'Ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia.

Possono chiedere la concessione anche coloro che pur non essendo proprietari dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta; la qualità di proprietario a di avente titolo deve essere documentata.

La concessione deve essere trascritta nei registri immobiliari in modo da risultare sia la destinazione dei l'immobile sia le aree di pertinenza asservire all'immobile stesso.

La concessione è subordinata all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

#### Art.7 - **DOCUMENTI E CORREDO DELLE DOMANDE DI PROGETTO**

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6 è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore ad 1:2000 con stralcio del P.R.G.;
- b) copia dello stralcio catastale aggiornato ad almeno ai 90 giorni precedenti;
- c) planimetria quotata della località, in scala non inferiore di 1:500, estesa per un raggio di almeno 40.00 ml., riportante la precisa ubicazione dell'Opera, la larghezza delle strade

- adiacenti, l'identità dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e dello stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- d) planimetria del lotto alla stessa scala della planimetria di cui al punto c), orientata e quotata, con l'indicazione della sistemazione delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per Parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
  - e) tutti i prospetti significativi dell'edificio, nella scala non inferiore di 1:100, con l'indicazione delle principali dimensioni altimetriche riferite all'andamento del terreno. I prospetti riporteranno inoltre l'indicazione delle aperture, il tipo dei relativi infissi, dei materiali impiegati ed il loro colore;
  - f) le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), nella scala non inferiore di 1:100, comprensive di: destinazione d'uso, dimensioni e superfici degli ambienti, spessori dei muri, ubicazione degli apparecchi igienici degli scarichi e delle canne fumarie, verso di inclinazione delle falde e pendenze;
  - g) almeno due sezioni verticali, debitamente quotate, ortogonali fra loro, in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza del terreno per un'estensione a monte e a valle di 10.00 ml., con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore di 1:100;
  - h) relazione con la descrizione degli interventi prevista, delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere; con il computo delle aree edificabili e dei volumi da realizzare in relazione alle prescrizioni del P.R.G., il computo delle aree a parcheggio di Progetto (planimetria in scala adeguata dell'area da vincolare a parcheggio con rispettiva attestazione di vincolo). La relazione sarà infine corredata da esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto dei luoghi o del manufatto esistente su cui intervenire.
  - i) Scheda contenente i conteggi degli Oneri Concessori ai sensi dell'art. 3 legge 28 gennaio 1977, n. 10 e art.16-17-18-19 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.
  - l) Elaborati ottemperanti alle disposizioni in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 e al DPR 6 giugno 2001 n.380.
  - m) Elaborati ottemperanti alle disposizioni in materia risparmio energetico di cui alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, D.Lgs.192/2005 e D.Lgs. 311/2006.

- n) Documentazione ai sensi della Legge 46/90 e Decreto n. 37 del 22 gennaio 2008.
- o) Titolo di proprietà, o altro titolo valido.
- p) Modello ISTAT debitamente compilato.
- q) Studio geologico a supporto della richiesta di concessione edilizia, prima del suo rilascio, che evidenzi la fattibilità dell'opera sia a riguardo alle condizioni di stabilità del sito sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi, inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui.

L'Amministrazione o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni UNI - A4 -

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

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

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

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

#### **Art.8 - ISTRUTTORIA DEI PROGETTI**

Alla presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio comunale rilascia una certificazione di ricevimento e comunica all'interessato il nome del responsabile del procedimento.

Entro 30 giorni dovrà essere richiesta da parte della pubblica amministrazione, se necessaria, l'integrazione dei documenti.

I tempi per l'eventuale rilascio del provvedimento di diniego in giorni 75, decorrono dal momento di integrazione dei documenti.

Entro 45 giorni dalla presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, il responsabile del procedimento formula una proposta motivata di provvedimento.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, adotta il provvedimento ed emette quello finale, rilasciando la Concessione Edilizia.

#### Art.9 - CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro settantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato con il rilascio del certificato di ricevimento, non venga comunicato all'interessato il provvedimento di diniego.

Il titolare della concessione edilizia assentita, con le modalità di cui al 5° comma art. 2 della L.R. 17/94, può iniziare i lavori dandone comunicazione all' Ufficio tecnico comunale ed al Comando di Polizia Municipale, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui al comma 7° art. 2 della L.R. 17/94, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni dell'Ufficio comunale competente.

Per quanto previsto al 5° comma art. 2 della L.R. 17/94, prima dell'inizio dei lavori, il progettista deve inoltrare al dirigente del settore tecnico-urbanistico una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare, alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Nei casi di applicazione dei commi 5° e 6° dell'art. 2 della L.R. 17/94, gli Uffici e gli Organi competenti del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il dirigente del settore tecnico-urbanistico, provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita ai sensi del 5° comma art. 2 della L.R. 17/94, e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

La concessione è rilasciata dal Dirigente Ufficio Tecnico Comunale, al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

A seguito del provvedimento del responsabile del procedimento, il Dirigente dell'area tecnico-urbanistica approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato.

Per i progetti approvati viene fatta analogha comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare



in Comune la relativa concessione.

In caso di mancato ritiro entro un anno, la concessione si intende decaduta.

La concessione può essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

L'eventuale dissenso del Dirigente Ufficio Tecnico Comunale del provvedimento del responsabile del procedimento deve essere motivato.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistata dall'istruttore tecnico o dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico, mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, all'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione. L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

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

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei proprietari del suolo e/o del manufatto, purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

La concessione è subordinata al versamento del contributo sugli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione ai sensi della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, art.16-17-18-19 DPR 6 giugno 2001.

#### **Art.10 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi

causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

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

#### **Art.11 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE**

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal dirigente Ufficio Tecnico Comunale, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del dirigente Ufficio Tecnico Comunale, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Nel caso di lavori non ultimati nei termini la nuova concessione riguarda solamente la parte non realizzata.

La concessione può inoltre essere revocata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il direttore dei lavori indicato non abbia assunta l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La concessione edilizia è annullata quando:

a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;

b) sussistono vizi, sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Per ultimazione si intende il completamento integrale dell'opera confermato con la presentazione della domanda di abitabilità e/o di agibilità.

#### Art.12 - **DEROGHE**

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, Dirigente Ufficio Tecnico Comunale, può concedere Concessioni Edilizie in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura ed agli indici volumetrici.

I poteri di deroga devono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Art.13 - **RESPONSABILITA'**

Il proprietario titolare della concessione, il Direttore dei Lavori, il titolare dell'impresa costruttrice ed il committente, sono tutti responsabili, nei limiti delle vigenti leggi e ciascuno per parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge e di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

#### Art.14 - **CONTROLLO PARTECIPATIVO - ONERI**

Chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici Comunali delle domande e delle concessioni edilizie. I Comuni sono tenuti, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

### CAPO III

### AUTORIZZAZIONI

#### Art.15 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE -

Sono soggette ad autorizzazione le opere seguenti:

- a) manutenzione straordinaria e restauro conservativo di cui alle lettere b) e c) dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78, art.3 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380;
- b) pertinenze o impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- c) occupazioni di suolo per depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- d) demolizione di fabbricati, escavazione di pozzi e strutture ad essi connesse;
- e) costruzione di recinzioni con esclusione di quelle dei fondi rustici;
- f) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- g) scavi e reinterri;

Le autorizzazioni sono sostituite dalla denuncia di inizio attività o dalla segnalazione certificata di inizio attività in base agli interventi da realizzare (come elencati nel DPR n.380/2001).

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del DPR n.380/2001, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a concessioni edilizie che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo alla concessione edilizia dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a concessioni edilizie che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

In alternativa alla concessione edilizia, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR n.380/2001;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del DPR n.380/2001.

La realizzazione degli interventi di cui alle lettere a) b) e c) che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di concessione

edilizia per la realizzazione degli interventi di cui ai alle lettere a) e b), senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR n.380/2001.

#### **Art.16 - OPERE INTERNE**

Le opere interne alle costruzioni, che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione nei tratti prospicienti strade o piazze pubbliche, che non comportino aumento delle superfici utili né del numero delle unità immobiliari, che non modifichino le destinazioni d'uso né rechino pregiudizio alle condizioni statiche dell'immobile, possono essere eseguite previa presentazione al Dirigente Ufficio Tecnico Comunale di comunicazione corredata da una relazione tecnica redatta da un Professionista abilitato, nei limiti delle rispettive competenze, che asseveri le opere da effettuarsi ed il rispetto delle norme di sicurezza igienico sanitarie.

Agli immobili vincolati dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 non sono ammesse le disposizioni di cui ai commi precedenti.

#### **Art.17 - LOTTIZZAZIONI**

I piani di lottizzazione sono soggetti alle norme contenute nell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni contenute nella legge regionale 27/12/1978 n. 71.

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

Il progetto, che dovrà essere redatto nei limiti delle proprie competenze da ingegneri o architetti iscritti ai rispettivi albi professionali, è costituito da:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento (rilasciato in data non anteriore a sei mesi) contenente tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore ad 1:1000, con indicazione delle proprietà confinanti; altimetria generale con equidistanza

di 1 ml. e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti; alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto alla zona;

- c) mappa della zona nel rapporto non inferiore ad 1:2000 con la localizzazione, nello strumento urbanistico vigente, dell'insediamento; con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento nel rapporto non inferiore ad 1: 1000 indicando:
  1. la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
  2. la delimitazione delle aree destinate al servizi, al parcheggi ed al verde pubblico, l'individuazione della superficie fondiaria e l'eventuale suddivisione in lotti;
  3. la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relativi;
  4. la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) schema planivolumetrico degli edifici previsti dal progetto;
- f) almeno tre profili generali di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto non inferiore ad 1:500;
- g) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto non inferiore ad 1:500;
- h) planimetria generale, nel rapporto non inferiore ad 1:1000, degli impianti tecnici (rete elettrica, idrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento e l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- i) tabella dei dati di progetto con particolare riferimento alle funzioni insediabili, alle destinazioni d'uso, al volume edificabile, al rapporto di copertura per singolo lotto, agli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- l) 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 tecnici ed ai sistemi costruttivi;
  3. le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna ed alle coperture;
  4. le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dai fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori (se consentiti), dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, di illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- m) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulato tra il Comune e i proprietari, della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti. I contenuti della convenzione sono quelli fissati dall'art. 14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71.

L'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente Ufficio Tecnico Comunale, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale. Per i piani di lottizzazione che interessino centri storici, artistici e di interesse ambientale (zone territoriali omogenee "A") è prescritto il nulla-osta dell'Assessorato Regionale al Territorio ed all'Ambiente. Per tutti i casi in cui il piano di lottizzazione interessi immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 29 giugno 1939 n. 1497 è richiesto il parere della Soprintendenza.

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



## CAPO IV

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **Art.18 - INIZIO DEI LAVORI**

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Dirigente Ufficio Tecnico Comunale nominativi e residenza del Direttore dei Lavori e del costruttore, quest'ultimi, a loro volta, anche con atti separati, devono comunicare al Dirigente Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico. Ogni successiva variazione deve essere preventivamente comunicata al Dirigente Ufficio Tecnico Comunale con le modalità di cui sopra.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verve redatto in due esemplari entrambi firmati dalle due parti. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Dirigente Ufficio Tecnico Comunale con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto dei cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

#### **Art.19 - CONTROLLO E VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell' eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario

dovrà dare avviso entro le 48 ore successive al Dirigente Ufficio Tecnico Comunale il quale, dandone comunicazione all'interessato, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro durante l'interruzione stessa.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spesa dell'intestatario della concessione. Tutti gli addetti alla vigilanza sulla costruzione hanno diritto al libero accesso ai cantieri per eseguire le operazioni di controllo di competenza.

**Art.20- ULTIMAZIONE DEI LAVORI - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'**

Nessuna nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Dirigente Ufficio Tecnico Comunale.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale direzionale, professionale o artigianale; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione.

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo, con apposita domanda in carta da bollo, il sopralluogo del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio delle Dichiarazioni di abitabilità e di agibilità. Contestualmente, deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale i seguenti documenti:

- certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 28 della legge 2/2/74 n. 64;
- perizia giurata, resa dal direttore dei lavori, ai sensi del comma 3, art. 2 legge regionale 31 maggio 1994, n. 17;
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione in catasto;
- certificato dei VV.FF., limitatamente ai casi previsti dal titolo.
- Attestazione di Prestazione Energetica.
- Copia dei contratti di allaccio alle civiche utenze;
- Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi legge 37/2008.

Il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale fisserà il giorno e l'ora del sopralluogo entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione

scritta al proprietario che ha diritto d'intervento o di farsi rappresentare.

**Art.21 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITA' - SGOMBERO**

Il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, o su richiesta del Medico Provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso, per ragioni igieniche, e ordinarne lo sgombero.

**Art.22 - VINCOLO DI DESTINAZIONE**

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati nella concessione edilizia per esso rilasciata. Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti con il rilascio di nuove concessioni edilizie e delle relative nuove certificazioni di cui ai precedenti articoli.

Ogni variazione di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interessata, abusiva a termini di legge.

## **TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA**

### **CAPO UNICO**

## **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

#### **Art.23 - INDICI E PARAMETRI**

L'utilizzazione di aree ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri così come definiti nell'art. 24, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

#### **Art.24 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

##### **1) Superficie territoriale**

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie, destinate all'edificazione, e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché quelle per le attrezzature e gli impianti di interesse comune.

##### **2) Superficie fondiaria**

E' definita dalla parte di superficie territoriale, di pertinenza agli edifici, al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le aree di parcheggio di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Sono compresi, ai fini del suo conteggio, il verde ed i parcheggi privati a diretto servizio delle residenze. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti, dimensionati secondo i limiti stabiliti dal presente Regolamento, e dalle Norme di Attuazione.

##### **3) Superficie utile**

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura), con esclusione:

- a) di portici, porticati, gallerie e ballatoi, vani scala e relativi androni

di accesso, purché di uso comune o pubblico; i portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti, per non più di 1/3 della superficie coperta, al netto dei volumi tecnici, a locali accessori a servizio della residenza nel suo complesso;

b) delle tettoie al servizio esclusivo di unità immobiliari ubicate al piano terra, con destinazione d'uso compatibile con le zone omogenee di ricadenza, anche sostenute da pilastri e purché completamente aperte da almeno tre lati, con le seguenti tassative caratteristiche:

- al servizio delle residenze: profondità non superiore a m. 3,00; altezza con luce libera non superiore a m. 3,00; ed avente una superficie lorda in misura non superiore al 30% della superficie coperta del piano di maggiore estensione;

- al servizio di immobili adibiti ad attività produttive e commerciali: profondità secondo le comprovate esigenze, altezza con luce libera non superiore a m. 5,00;

- al servizio di immobili adibiti ad attività sociali, culturali, ricreative e associative anche di tipo religioso: profondità secondo le comprovate esigenze; altezza con luce libera non superiore a m. 4,00;

- ad uso di protezione di veicoli in aree condominiali o di uso comune: profondità non superiore a m. 5,00; altezza con luce libera non superiore a m. 3,00;

nel caso di profondità maggiori sarà considerata nel calcolo della Su esclusivamente la parte eccedente;

c) dei sottotetti, anche se raggiungibili da scale interne, a condizione che:

a. siano destinati esclusivamente a depositi occasionali, lavatoi, ripostigli o servizi accessori tecnologici;

b. siano proporzionati per ampiezza e corrispondenti, per numero, alle unità immobiliari cui sono asserviti;

c. siano permanentemente asserviti, con rapporto di pertinenza inscindibile, alle relative unità immobiliari o, in ogni caso, alle unità immobiliari dello stesso edificio;

d. ciascun locale sia accessibile o direttamente dalla relativa unità immobiliare immediatamente sottostante, per mezzo di scala interna, ovvero mediante la scala condominiale, anche per le unità immobiliari non immediatamente sottostanti;

e. le falde siano impostate a non più di 50 cm. dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, intendendo per imposta l'intersezione, fra la fronte esterna del fabbricato e dell'estradosso della falda;

f. ciascuna falda abbia pendenza unica e non superiore a 35%;

g. l'estradosso del colmo sia posizionato a non più di m. 2,90 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;

h. le coperture con falda unica presentino la parete verticale, corrispondente alla linea di colmo, a ridosso di corpi di fabbrica o linee di confine;

I sottotetti non abitabili non costituiscono piani fuori terra.

- d) di ciascun piano che sia interrato per almeno il 50% della superficie laterale, purché ciascun piano sia interrato su almeno tre lati, con almeno il 50% di interramento per ciascuno di essi e purché adibiti a parcheggi, autorimesse, cantine, servizi tecnici e depositi.

#### **4) Superficie minima del lotto**

Deve intendersi per superficie minima del lotto, la superficie fondiaria minima ai fini della richiesta della concessione edilizia.

#### **5) Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

E' il rapporto fra il volume realizzabile e la superficie territoriale di intervento.

#### **6) Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq.).**

E' il rapporto fra il volume realizzarle e la superficie minima del lotto.

#### **7) Indice di copertura.**

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie minima del lotto. La superficie copribile è definita quale proiezione sul terreno e rispettivo sottosuolo, della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione degli aggetti costituiti da balconi e pensiline, e della superficie lorda relativa agli accessori di cui al n. 14 seguente.

#### **8) Altezze**

L'altezza di ciascuna delle pareti esterne di un edificio non può superare i

limiti fissati, per le singole zone, dalle norme di attuazione del P.R.G. o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

Si intende per parete esterna ogni superficie verticale esterna.

L'altezza di una parete esterna è la verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o, in caso di arretramento, dall'andamento naturale del terreno), fino alla linea di gronda, intesa come intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso del solaio di copertura posto più in alto. Qualora, nei casi di copertura a tetto, l'inclinazione delle falde sia maggiore del 35 % e/o il colmo superi i ml. 3,00, l'altezza sarà riferita al punto medio, misurato all'estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Se l'edificio sorge su terreni in pendio, l'altezza media tra le varie pareti non deve superare l'altezza massima consentita. La maggiore delle altezze di ciascuna parete non può eccedere in alcun punto l'altezza massima consentita maggiorata di 1.80 ml.

Quando il terreno ha andamento scosceso per il piano di posa della costruzione non sono consentiti movimenti di terra tali da alterare l'aspetto e l'andamento del terreno.

Per le sistemazioni esterne degli edifici sono consentiti terrapieni o rilevati o terrazzamenti a gradoni ciascuna non più alto di 2.00 ml. e contenuti entro una inclinata che formi con l'orizzontale un angolo non superiore a 45°.

## **9) Volume**

E' quello dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo e dei volumi tecnici. Ai fini dei computo, il volume totale è dato dalla somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento di ogni piano, così come definite al successivo punto, per le rispettive altezze misurate dalla quota di calpestio alla quota di estradosso del solaio sovrastante. Nel caso di piani seminterrati, sarà computato solo il volume fuori terra utilizzando la media ponderale delle altezze del piano riferite alla sistemazione esterna.

## **10) Superficie lorda complessiva di pavimento**

La superficie complessiva lorda di pavimento è la somma delle superfici

comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani abitabili, nonché delle superfici degli eventuali piani seminterrati.

Nel caso di sottotetto abitabile, si computa la superficie lorda di pavimento relativa alle parti con altera interna maggiore o uguale ml. 2,30.

Non sono computabili quali superfici lorde complessive ai fini del calcolo del volume: gli aggetti aperti; le terrazze; i portici ed i porticato ad uso pubblico; i passaggi, gli spazi coperti e le scale ad uso comune; i locali accessori; i sottotetti non abitabili, né i locali al di sopra della terrazza se classificabili quali volumi tecnici, torrini scala ed estracorse ascensori.

#### **11) Numero dei piani**

Si intende per tale il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, quest'ultimo solo se abitabile ai sensi del successivo art. 39.

#### **12) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dal ciglio stradale**

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di 5.00 ml., ad esclusione delle costruzioni industriali che osserveranno una distanza minima di 10.00 ml.; viene consentita comunque l'edificazione in aderenza al confine purché con parete cieca (non finestrata).

Nell'edificazione fuori dal perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G., la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale dovrà rispettare le norme del decreto 1/4/68 n. 1404 e ss.mm.ii. salvo deroghe concesse dall'Ente competente.

Le distanze adottate non potranno in alcun modo produrre limitazioni alla potenzialità edificatoria di eventuale lotto limitrofo.

#### **13) Distanze minime tra fabbricati.**

In tutte le zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di 10.00 ml.; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti non finestrate non si applica.

#### **14) Accessori.**

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio



principale. Il loro volume non sarà conteggiato ai fini del volume massimo realizzabile, purché l'altezza massima sia uguale o inferiore a 2.40 ml..

**15) Lunghezza massima dei prospetti.**

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**16) Spazi interni agli edifici.**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte il cui perimetro è circondato da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4.

Sono classificati nei seguenti tipi:

**a) Patio**

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con pareti aventi distanze normali minime non inferiori a 6.00 ml. ed altezze non superiori a 4.00 ml..

**b) Cortile**

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8.00 ml. e la superficie del pavimento è superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

**c) Chiostrina**

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie non inferiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti che devono avere altezza non superiore a 12.00 ml. e normali minime non inferiori a 3.00 ml. davanti ad ogni finestra.

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

### **CAPO I**

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

##### **Art.25 - CAMPIONATURE**

E' facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale o paesaggistico, i campioni delle coloriture, verniciature e rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle coloriture, verniciature e rivestimenti onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato nella concessione edilizia.

##### **Art.26 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Art.27 - **AGGETTI E SPORGENZE**

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di ml. 2,50 dal piano del marciapiede;
- b) porte, gelosie, persiane o chiusure di altro tipo che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a ml. 2,50 dal marciapiede o, in mancanza, dal piano stradale, salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza, nel qual caso dovranno essere adottate le cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo;
- c) i balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private quando tali strade non raggiungano almeno 4,00 ml. di larghezza; sempre che non si tratti di cornicioni di coronamento o gronde di tetto, in questi casi sono ammesse sporgenze non superiori a cm. 20,00.

Quando dette strade hanno larghezza maggiore o uguale a 4,00 ml., sono ammessi i balconi in aggetto e le pensiline solo ad altezza superiore ai ml. 3,50. Tale altezza va misurata dal piano di spiccatto della strada a quello di intradosso del balcone o della pensilina.

I balconi e le pensiline, dove ammessi, non devono sporgere dal filo del fabbricato più di 1/10 decimo della larghezza della strada o del distacco, ed in ogni caso la sporgenza massima non può superare ml. 1,50.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml. 10,00. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Se la superficie frontale dei bow-windows supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno dei corpi aggettanti.

#### Art.28 - **ARREDO URBANO**

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

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

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

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

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

Ove gli interessati non ottemperino a quanto sopra, il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare d'ufficio e a loro spese le opere previste al comma precedente.

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

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

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici sono tenuti al

loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili. Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

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

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

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a 2.30 ml. dal marciapiede; sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frange ad altezza inferiore a 2.20 ml. dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Tecnico Comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito o di visuale.

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

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

## CAPO II

### **NORME IGIENICHE**

#### **Art.29 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

Nei patii possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.

Nei cortili possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta delle autorità sanitarie e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

La costruzione di chiostrine può ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di locali igienici, bagni, scale, angoli cottura ripostigli, corridoi di disimpegno con esclusione di tutti gli ambienti di abitazione. Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. Non sono permessi né balconi né aggetti di qualsiasi altro tipo. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Negli spazi interni, parziali sistemazioni a giardino sono ammesse salvo che nelle chiostrine; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

#### **Art.30 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI**

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

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

#### Art.31 - **CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE**

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

Nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, devono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.

#### Art.32 - **FOSSE BIOLOGICHE - SCARICHI**

Nelle zone non servite da fognature sono vietati i pozzi neri. Lo smaltimento delle acque bianche e nere avverrà a mezzo di fosse biologiche che consentano la depurazione delle acque prima di immettersi nel sottosuolo.

Le canne di aerazione devono essere portate oltre il colmo del tetto per almeno ml. 1,00. Qualsiasi tipo di impianto dovrà rispettare le disposizioni contenute nella legge 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni ed i regolamenti ministeriali emanati in attuazione di detta legge.

Tutti gli scarichi di acque, lavatoi, bagni, etc. dovranno essere muniti di sifoni in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

#### Art.33 - **SCALE**

Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale interne continue.

Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno avere scale in numero tale che per ogni 500 mq. di superficie coperta ve ne sia almeno una con larghezza della rampa non inferiore a cm. 120.

Le scale dovranno essere areate da finestre o a mezzo condotte di ventilazione, munite di aperture ad ogni piano e sfocianti al di sopra della copertura delle scale medesime, oppure, negli edifici fino a tre piani fuori terra, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire a mezzo di lucernario a

vetri.

Nelle abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani, la larghezza minima delle rampe potrà essere di cm. 80 e l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

E' consentita la realizzazione di scala sull'esterno nei soli casi di tipologia edilizia residenziale unifamiliare o bifamiliare, purché serva una sola elevazione fuori terra. In tal caso la superficie della scala sarà computata nella superficie coperta del fabbricato e concorrerà alla verifica del rapporto di copertura.

Per quanto riguarda gli ascensori ed i montacarichi, si fa riferimento alle specifiche norme di legge.

**Art.34 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE**

Tanto i generatori di calore a combustibile che gli scaldabagni a gas, le stufe, le cucine, i focolai, i forni, i camini devono essere provvisti di canne fumarie rispondenti alle disposizioni di legge vigenti e prolungate adeguatamente al di sopra del colmo dei tetti, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo.

Le canne fumarie possono essere esterne alle murature o tamponature solo se costituiscono soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali ed industriali devono essere dotati di apparecchiature per la depurazione dei fumi; L' idoneità di tali apparecchiature deve essere certificata dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco ciascuno per le rispettive competenze.

In ogni caso devono essere osservate le norme contro l'inquinamento atmosferico.

**Art.35 - PIANI INTERRATI**

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



Per i locali da adibire ad autorimesse, a centrali termiche, a centrali frigorifere e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quote inferiori a quello dei piani interrati dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

#### **Art.36 - PIANI SEMINTERRATI**

I piani che a sistemazione realizzata risulteranno parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, etc. soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, se l'altezza utile netta interna è almeno di ml. 2,70 e se almeno un lato è al di sopra per un minimo di 50 cm. dal livello del terreno circostante e gli altri muniti di intercapedine ventilata larga almeno cm. 60.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 37.

#### **Art.37 - PIANI TERRENI**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm. 15 dal livello delle aree circostanti al fabbricato e debbono avere il pavimento isolato da vespaio areato di altezza non inferiore a cm. 50 nonché da materiali ritenuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a 2.70 ml.

I piani terreni adibiti ad autorimesse di pubblica fruizione, laboratori, negozi, luoghi di uso pubblico per riunioni devono avere altezza utile netta non inferiore a 3.50 ml. salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse di pertinenza degli alloggi, a cantina o a deposito possono avere altezza utile netta di ml. 2.30.

Art.38 - **RAMPE**

Qualora per l'accesso ai locali siti nei piani interrati, seminterrati o rialzati, si renda necessaria la previsione di rampe carrabili o pedonali, a qualsiasi pendenza, corre l'obbligo che l'impostazione e l'intero sviluppo della stessa ricada nell'ambito del fabbricato servito, all'interno del perimetro strutturale dello stesso, e comunque è vietata l'occupazione di spazio pubblico (marciapiedi, camminamenti, ecc.) con rampe e simili.

Art.39 - **PIANI SOTTOTETTO**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni od uffici, a condizione che:

- a) l'altezza media utile sia di ml. 2,70, l'altezza minima non inferiore a ml. 2,30;
- b) i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) abbiano altezza minima di ml. 2,00 e media di ml. 2,40;
- c) l'isolamento delle coperture sia realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti;
- d) siano osservate tutte le prescrizioni specifiche relative ai locali abitabili;
- e) vengano conteggiati per intero nella volumetria;
- f) l'altezza massima del fabbricato sia riferita al punto medio dell'estradosso delle falde, fra l'imposta ed il colmo.

Qualora i sottotetti siano utilizzati per deposito occasionale, non sono computati nella volumetria a condizione che le falde siano impostate a non più di cm. 50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, abbiano pendenza non superiore al 35% ed altezza netta al colmo non superiore a ml. 2,70.

Art.40 - **NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI**

Tutti i piani al disopra del piano terreno, se destinati ad abitazione devono avere i seguenti requisiti:

- a) l'altezza interna utile di ogni vano non deve essere inferiore a ml. 2,70,

riducibili a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;

- b) la superficie finestrata deve essere maggiore o uguale ad  $\frac{1}{8}$  della superficie del pavimento di ciascun ambiente abitabile, con un minimo di mq. 0,80. Le finestre devono essere apribili. Per i disimpegni e i ripostigli nonché per i servizi igienici che possono fruire di illuminazione diretta il suddetto rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio;
- c) nel caso di vani prospettanti verso il terrapieno, deve lasciarsi un intervallo di isolamento di almeno ml. 3,00 completamente libero da balconi ed aggetti in generale;
- d) la superficie minima dei vani abitabili deve essere di mq. 9,00 con larghezza minima di ml. 2,00;
- e) le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq. se per una persona, e di 14,00 mq. se per due persone;
- f) gli alloggi monocali per una persona devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28,00 mq. e, se per due persone, non inferiore a 38,00 mq..
- g) le cucine, qualora siano ricavate nell'ambiente tinello, dovranno avere una superficie minima di mq. 16,00. Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio con canna adeguata per ricevere i gas della combustione e le esalazioni della cucina. Le pareti della zona cottura dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di ml. 1,60;
- h) ogni alloggio ad uso abitazione dovrà comprendere almeno un servizio igienico con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno o doccia. Le stanze da bagno possono avere illuminazione ed aerazione diretta o essere dotate di impianto di ventilazione meccanica. I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione o con cucine, salvo che non servano direttamente una camera da letto e l'alloggio sia dotato di altro servizio igienico.

Tali ambienti non possono avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minimo di ml. 1,00. Ove non direttamente areati dall'esterno, i servizi

igienici dovranno essere muniti di apparecchiatura tali da consentire aerazione forzata con adeguato ricambio d'aria.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili fino all'altezza di ml. 1,60 dal pavimento.

Sui solai dovrà essere collocato uno strato di materiale impermeabilizzante con risvolto sulle rispettive pareti di almeno cm. 15,00 e le colonne di scarico dovranno essere sistemate nell'interno degli alloggi o negli spessori murari.

Le pareti che dividono i servizi igienici dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore non inferiore di cm. 15,00.

#### Art.41 - **LOCALI AD USO COMMERCIALE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE**

Tutti i vani destinati ad uffici, pubblici e privati o a studi professionali, dovranno avere tutti i requisiti di cui ai punti a), b), c), d), e) del precedente art. 40.

I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale devono:

- a) avere altezza netta non inferiore a ml. 3,50;
- b) essere illuminati ed armati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva maggiore o uguale ad 1/8 della superficie del pavimento, salvo adozione di adeguato impianto di ventilazione forzata e di illuminazione artificiale;
- c) essere dotati di adeguati servizi igienici, con antibagno ad uso pubblico.

#### Art.42 - **FABBRICATI IN ZONA RURALE**

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali, a valle.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie, siano posti

a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o dalle finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di 10.00 m.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche indicate dall'Ufficiale Sanitario.

**Art.43 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario, può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità abitative che non raggiungono a suo giudizio un livello accettabile.

### CAPO III

#### **NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

##### **Art.44 - MANUTENZIONE DELLE AREE**

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

Il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale potrà emanare provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese dei proprietari inadempienti.

##### **Art.45 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi solo previa autorizzazione di cui all'Art. 15.

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

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese dei proprietari inadempienti.

## CAPO IV

### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

#### Art.46 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

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

Quando l'edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti fissando le modalità del lavoro da eseguire ed assegnando un termine per la sua esecuzione sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese dei proprietari

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

## CAPO V

### **USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

#### **Art.47 -OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Dirigente Ufficio Tecnico Comunale che, dietro pagamento della relativa tassa, che può accordarla ove ritenga l'occupazione stessa non contrastante il decoro cittadino e non pregiudizievole per la pubblica igiene ed incolumità.

Il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni ove essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui all'Art. 27.

E' vietato eseguire scavi o rompere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per infiggere pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Dirigente Ufficio Tecnico Comunale, in cui siano indicati le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori compresi quelli di ripristino.

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

Il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale potrà, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche elettriche, etc. oltre che con chioschi il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate al Titolo I Capo II.



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

**Art.48 - RINVENIMENTI E SCOPERTE**

Nel caso di scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, che si possano verificare nel corso di lavori, oltre alle prescrizioni di legge, il Committente, il Direttore e l'Assuntore dei lavori sono tenuti a fare tempestivamente segnalazione al Dirigente Ufficio Tecnico Comunale.

Stessa disposizione deve applicarsi anche nel caso di reperimenti di resti umani.

I soggetti di cui sopra sono tenuti ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che, a seguito di tali scoperte ed in attesa delle determinazioni delle competenti autorità, il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale ritenesse opportuno disporre.

**Art.49 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune e di essi è data indicazione nella concessione edilizia di cui all'art. 3 lettera c).

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le inclinazioni del Comune e comunque in modo da non determinare ristagni d'acqua.

Nel corso dei lavori è vietato, a meno di speciale nulla-osta del Comune, servirsi dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fosse e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

## CAPO VI

### **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

#### Art.50 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa ben visibile al pubblico una tabella in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome dei proprietario committente e della eventuale amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) natura dei lavori in esecuzione;
- 3) estremi della concessione;
- 4) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 5) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia;
- 6) nome e cognome e qualifica del Direttore di cantiere.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria approvata dall'Ufficiale Sanitario.

A cura del Direttore del cantiere le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese durante l'intero orario di funzionamento dell'illuminazione stradale pubblica; dette recinzioni devono essere dotate di porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci atti ad assicurare la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;

d) ostino sanzioni di transito pubblico.

Salvo nel caso di cui alla lettera b) dovranno essere disposti, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio deve essere costituito in modo che nessuna parte abbia altezza dal suolo inferiore a 2,50 ml. ed in modo tale da consentire sicura protezione per lo spazio sottostante.

#### **Art.51 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

I ponteggi e le scale di servizio di qualunque tipo ed i loro accessori devono essere realizzati secondo le norme di legge vigenti e secondo le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli addetti che per i terzi.

Le macchine di sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivo di sicurezza atti ad impedire la caduta di quanto trasportato.

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

In caso di cattiva costruzione di ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare l'immediata dismissione del ponte o la rimozione delle assi ritenute pericolose per la pubblica incolumità ferma restando la responsabilità penale e/o civile degli aventi causa.

#### **Art.52- SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONE PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

E' assolutamente vietato gettare materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori dovrà essere evitato eccessivo sollevamento di polvere adottando gli opportuni accorgimenti; il Direttore dei cantiere deve avere cura del mantenimento della rimozione dalla pubblica via di quanto proveniente dai lavori.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto con frequenza tale da evitare ogni accantonamento o deposito, non autorizzato dal Dirigente Ufficio Tecnico Comunale, lungo le strade interne dell'abitato.

Qualora si verifichi intralcio al pubblico transito il Direttore del cantiere è tenuto a fare eseguire l'immediata rimozione della causa dell'intralcio.

Art.53 - **RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

L'assuntore dei lavori o il proprietario, ove i lavori siano in economia, e il Direttore di cantiere devono adottare sotto loro responsabilità tutti quei mezzi e provvedimenti atti ad evitare pericoli di qualsiasi genere connessi all'esecuzione dei lavori.

Il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale potrà far controllare l'idoneità dei provvedimenti adottati e, ove lo ritenga opportuno, ordinare altri senza che ne derivino in alcun modo attenuazione di responsabilità per i soggetti sopra citati.

Art.54 - **RIMOZIONE DELLE RECINZIONI**

Al termine dei lavori l'assuntore deve provvedere alla rimozione di ponteggi, barriere o recinzioni posti a servizio dei medesimi restituendo i luoghi pubblici interessati nelle stesse condizioni precedenti ai lavori.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico ad essa connessa.

In caso di inadempienza il Dirigente Ufficio Tecnico Comunale potrà ordinare la esecuzione d'ufficio delle opere necessarie a spese del proprietario fatte salve le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

## **TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

### **CAPO UNICO**

#### **Art.55 - SANZIONI**

Per le violazioni delle leggi vigenti in materia urbanistica, dello strumento e del presente Regolamento, si applicheranno, salvo quelle stabilite dalle altre leggi, le sanzioni amministrative e penali stabilite dalla legge 28/2/1985 n. 47 e dalla legge regionale 10/8/1985 n. 37, DPR n.380/2001 e loro successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art.56 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

I lavori di qualsiasi natura non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggetti all'osservanza delle disposizioni in questo contenute.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i termini fissati dalle norme vigenti nel rispetto dei progetti approvati.

## INDICE

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I

##### NORME PRELIMINARI

- Art. 1 - CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO pag.3  
Art. 2 - RICHIAMO E DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE pag.3

#### CAPO II

##### CONCESSIONE EDILIZIA

- Art. 3 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA pag.4  
Art. 4 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA NE  
AUTORIZZAZIONE pag.4  
Art. 5 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA pag.5  
Art. 6 - DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA pag.5  
Art. 7 - DOCUMENTAZIONE E CORREDO DELLE DOMANDE PROGETTO pag.5  
Art. 8 - ISTRUTTORIA DEI PROGETTI pag.7  
Art. 9 - CONCESSIONE EDILIZIA pag.8  
Art. 10 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA pag.10  
Art. 11 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE  
pag.10  
Art. 12 - DEROGHE pag.11  
Art. 13 - RESPONSABILITA' pag.11  
Art. 14 - CONTROLLO PARTECIPATIVO - ONERI pag.11

#### CAPO III

##### AUTORIZZAZIONI

- Art. 15 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE pag.12  
Art. 16 - OPERE INTERNE pag.14  
Art. 17 - LOTTIZZAZIONI pag.14

## **CAPO IV**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

- Art. 18 - INIZIO DEI LAVORI pag.17
- Art. 19 - CONTROLLO E VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI pag.17
- Art. 20 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA' pag.18
- Art. 21 - DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ - SGOMBERO pag.19
- Art. 22 - VINCOLO DI DESTINAZIONE pag.19

## **TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA**

### **CAPO UNICO**

#### **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

- Art. 23 - INDICI E PARAMETRI pag.20
- Art. 24 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI pag.20

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

### **CAPO I**

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

- Art. 25 - CAMPIONATURE pag.26
- Art. 26 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI pag.26
- Art. 27 - AGGETTI E SPORGENZE pag.27
- Art. 28 - ARREDO URBANO pag.28

### **CAPO II**

#### **NORME IGIENICHE**

- Art. 29 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI pag.30
- Art. 30 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI pag.30
- Art. 31 - CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE pag.31

Art. 32 - <u>FOSSE BIOLOGICHE - SCARICHI</u>	<u>pag.31</u>
Art. 33 - <u>SCALE</u>	<u>pag.31</u>
Art.34 - <u>FORNI, FOCOLAI CAMINI, CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE</u>	<u>pag.32</u>
Art.35 - <u>PIANI INTERRATI</u>	<u>pag.32</u>
Art.36 - <u>PIANI SEMINTERRATI</u>	<u>pag.33</u>
Art.37 - <u>PIANI TERRENI</u>	<u>pag.33</u>
Art.38 - <u>RAMPE</u>	<u>pag.34</u>
Art.39 - <u>PIANI SOTTOTETTO</u>	<u>pag.34</u>
Art.40 - <u>NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI</u>	<u>pag.34</u>
Art.41 - <u>LOCALI AD USO COMMERCIALE ARTIGIANALE E INDUSTRIALE</u>	<u>pag.36</u>
Art.42 - <u>FABBRICATI IN ZONA RURALE</u>	<u>pag.36</u>
Art.43 - <u>MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI</u>	<u>pag.37</u>

### **CAPO III**

#### **NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

Art. 44 - <u>MANUTENZIONE DELLE AREE</u>	<u>pag.38</u>
Art. 45 - <u>DEPOSITI SU AREE SCOPERTE</u>	<u>pag.38</u>

### **CAPO IV**

#### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

Art. 46 - <u>STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI</u>	<u>pag.39</u>
---	---------------

### **CAPO V**

#### **USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

Art. 47 <u>OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO</u>	<u>pag.40</u>
Art. 48 - <u>RINVENIMENTI E SCOPERTE</u>	<u>pag.41</u>
Art. 49 - <u>USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE</u>	<u>pag.41</u>



**CAPO VI**  
**GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

Art. 50 - <u>SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI</u>	<u>pag.42</u>
Art. 51 - <u>PONTI E SCALE DI SERVIZIO</u>	<u>pag.43</u>
Art. 52 - <u>SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONE, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI</u>	<u>pag.43</u>
Art. 53 - <u>RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE</u>	<u>pag.44</u>
Art. 54 - <u>RIMOZIONE DELLE RECINZIONI</u>	<u>pag.44</u>

**TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**CAPO UNICO**

Art. 55 - <u>SANZIONI</u>	<u>pag.45</u>
Art. 56 - <u>DISPOSIZIONI TRANSITORIE</u>	<u>pag.45</u>