

**COMUNE DI SENEGHE**  
**REGOLAMENTO EDILIZIO**

**TITOLO I**

**DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I**

**NORME PRELIMINARI**

**Art. 1 - Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle prescrizioni contenute nel presente regolamento, nelle cartografie e norme che costituiscono il P.U.C..

**Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge**

Disponendo l'articolo 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.

**CAPO II**  
**COMMISSIONE EDILIZIA**

**Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia dà parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'articolo 6 sulle istanze per le autorizzazioni quando sia ritenuto opportuno e sia proposto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) sulle proposte per la formazione di strumenti urbanistici;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.
- f) su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale ritenga di sottoporre al parere della Commissione Edilizia.

**Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia risulta composta:

- a) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;
- b) dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) da due Consiglieri Comunali di cui uno della minoranza;
- d) da un esperto in materia giuridica - urbanistica;
- e) da un ingegnere o architetto;
- f) da un tecnico diplomato;
- g) da due esperti nel settore dell'edilizia, come agronomo, geologo, impresario edile, muratore, etc..

I membri Consiglieri Comunali saranno nominati dal C.C. gli altri dalla G.M., durano in carica per la durata del Consiglio e comunque fino alla nomina dei sostituti.

I Commissari saranno considerati dimissionari se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il Presidente può invitare a partecipare alle riunioni, senza diritto di voto, anche altre persone esperte nei problemi trattati.

#### **Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia può operare solo dopo che è completamente costituita e si riunisce di norma una volta al mese, su convocazione del Sindaco, previa richiesta del Responsabile del Procedimento, affinché si abbia il parere entro il termine di 60 giorni dalla presentazione delle domande di Concessione.

Le adunanze sono valide quando sia presente almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La Commissione Edilizia esprime il parere, tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, o in caso di parentela o affinità entro il quarto grado con i soggetti della domanda in esame.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni del Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da un impiegato del Comune all'uopo designato dal Segretario Comunale, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dagli altri componenti presenti.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate. In caso di parere contrario all'approvazione saranno indicati i motivi e potranno essere prescritte le modifiche.

### **CAPO III**

#### **CONCESSIONE EDILIZIA**

##### **Art. 6 - Opere soggette a Concessione Edilizia**

Sono subordinate a Concessione tutte le attività che comportino trasformazioni edilizie e urbanistiche nel territorio comunale.

Le seguenti opere sono soggette a Concessione Edilizia:

- a) Costruzione, ampliamento, riduzione, trasformazione strutturale od estetica, ricostruzione totale o parziale, sia all'esterno che all'interno di fabbricati, interventi di restauro e risanamento conservativo che non vengano considerati come opere interne, intendendosi per opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, modifica della destinazione d'uso quando comporti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio;
- b) scavi di sbancamento e riporti;
- c) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica, del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.).

Per le opere pubbliche del Comune la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia.

I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza del nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

#### **Art. 7 - Domande di concessione**

La domanda di Concessione per eseguire i lavori di cui al precedente articolo 6, redatta su carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) L'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, quelle dello strumento urbanistico vigente e le altre leggi in materia;
- b) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori, con l'indicazione dell'Albo professionale di cui risulta iscritto, del costruttore e dell'assistente, e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della Concessione o Autorizzazione.
- c) L'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestata la Concessione Edilizia.

#### **Art. 8 - Documentazione e corredo delle domande, Progetto e allegati**

Per le opere edilizie, a corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) Stralcio dello strumento urbanistico vigente, nella scala definita e, per le aree esterne al centro abitato, corografia in scala 1:10.000.
- b) Planimetria catastale del lotto;
- c) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 da cui risulti la sistemazione prevista con le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree per parcheggio e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati e gli allacci alla rete idrica e fognaria, nonché la sistemazione edificatoria e di viabilità al contorno;

- d) Prospetti, piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni verticali quotate in corrispondenza delle direzioni più significative, tutti in scala non inferiore a 1:100;
- e) Documentazione fotografica dello stato attuale dei prospetti e/o della situazione a contorno, costituita da almeno due foto a colori per gli interventi ricadenti in zona A e B di completamento;
- f) Calcolo analitico dettagliato della superficie coperta e del volume e degli indici edilizi in genere, della superficie utile e della superficie non residenziale e computo metrico estimativo ove necessario per la determinazione degli oneri concessionari;
- g) Il particolare prospetto-sezione in scala 1:20 con la indicazione dei materiali da impiegare;
- h) In caso di richiesta della convenzione di cui all'articolo 7/8 L. 10/77 verrà dimostrata la possibilità della stipula e verrà compilata la scheda dei dati planimetrici predisposta dalla Regione;
- i) Per gli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni dovrà essere dimostrata l'adattabilità di cui al D.M. 236/89, mediante elaborati grafici accompagnati da una relazione tecnica;
- j) Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra le quote e le dimensioni grafiche faranno fede le dimensioni numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri elaborati (particolari costruttivi e decorativi) che ritenga necessari per l'esame dell'opera progettata.

Agli elaborati di progetto sarà allegata una certificazione del progettista che, sotto personale responsabilità attesti la corrispondenza dei disegni allo stato di fatto dei luoghi interessati dal progetto ed in particolare la reale consistenza del lotto e della situazione al contorno rappresentata.

Saranno dichiarati inoltre, gli eventuali vincoli archeologici o paesaggistici ai quali risulta soggetta l'area interessata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nonché delle opere di urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura prevista dalle N. di A. e comunque non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere dimensioni di cm. 21x29.7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati saranno indicati 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 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.

Con la comunicazione di inizio dei lavori verrà anche comunicato a cura del Direttore dei Lavori che il progetto esecutivo dell'intervento edilizio risulta corredato della relazione geotecnica prevista dal D.M. 11.03.88 sulla caratterizzazione del sottosuolo occorrente per le opere di fondazione, con la documentazione delle indagini svolte.

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note le indagini in sito ed in laboratorio potranno essere omesse quando sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie raccolti mediante indagini precedenti eseguite su terreni simili ed in aree adiacenti. In tal caso saranno citate le

fonti dalle quali si è pervenuti alla determinazione delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni.

Nei casi semplici di modeste costruzioni civili, previo accertamento della uniformità nella natura del terreno, il progettista potrà fare riferimento al dimensionamento delle fondazioni delle costruzioni vicine, che non abbiano manifestato alcun segno di turbamento statico per cedimenti fondali e che applichino sul terreno gli stessi carichi specifici.

La relazione geologica, che rientra nella competenza del geologo, è richiesta quando il progetto riguardi manufatti di materiali sciolti, gallerie e manufatti sotterranei, stabilità dei pendii e dei fronti di scavo, opere su grandi aree compresi i piani urbanistici ed insiemi di manufatti che interessino ampie aree, quali reti idriche e fognarie, strade, bonifiche, discariche, colmate, emungimenti di falde idriche.

#### **Art. 9 - Concessione Edilizia**

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del Procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 07.08.1990 n. 241.

Il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria convocando eventualmente una conferenza di servizi (articolo 14 legge 241/90), redige una relazione dettagliata contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Entro il termine di 60 giorni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dovrà comunicare le proprie determinazioni.

Saranno sottoposte al parere della Commissione Edilizia oltre che le opere soggette a concessione anche i progetti delle opere pubbliche prima che ne venga deliberata l'approvazione, fatta eccezione per le opere pubbliche del Comune.

Le domande di rinnovo della Concessione Edilizia non sono soggette al parere della Commissione Edilizia, se non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici o nelle disposizioni di legge.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato, respinto o sospeso il progetto, dandone comunicazione all'interessato.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata e non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della Concessione Edilizia alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

Copia della Concessione Edilizia sarà resa pubblica secondo le disposizioni vigenti in materia e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti e motivazioni che giustifichino il suo riesame.

Il proprietario, l'assuntore dei lavori o il direttore dei lavori, sono tenuti a comunicare per iscritto entro 5 giorni l'avvenuto inizio dei lavori, con l'indicazione della Ditta incaricata per l'esecuzione dei lavori con i dati di iscrizione alla Camera di Commercio, o l'eventuale esecuzione degli stessi in economia diretta, con gli estremi della posizione assicurativa.

#### **Art. 10 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie**

Non potrà essere rilasciata la Concessione Edilizia in aree non dotate di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 31 della L.U..

In assenza di dette opere il concessionario però può obbligarsi a realizzarle direttamente con le modalità fissate dal Comune ed offrendo garanzia integrale per le opere da eseguire, che verranno stimate con l'applicazione del Prezziario Regionale.

In questo caso dal contributo verrà scomputata la quota parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

## **Art. 11 - Titolarità della Concessione Edilizia**

La Concessione Edilizia é sempre data al proprietario o a chi abbia titolo per richiederla ed é condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano la materia.

Nel caso di titolarità di diritto reale è richiesta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Nel caso di disponibilità scaturente da un accordo con il proprietario è di norma richiesta copia del contratto debitamente trascritto. E' ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che riporti però gli estremi del contratto e della sua trascrizione.

La Concessione é trasferibile a successori o aventi causa. In caso di trasferimento della proprietà dovrà essere richiesta la voltura della Concessione.

## **Art. 12 - Termini di validità della Concessione Edilizia,**

### **Annullamento e decadenza**

Il termine per l'inizio dei lavori é di un anno dalla data di rilascio della Concessione (articolo 4 comma 4, L. 10/77), mentre il termine per l'ultimazione é fissato in tre anni a decorrere dalla data di inizio dei lavori.

Prima della scadenza del termine suddetto, se richiesta, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà concedere una proroga per l'ultimazione.

La concessione é annullata:

- 1) Quando questa risulta ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto di inizio della costruzione;
- 2) Quando viene accertato che la Concessione risulti in contrasto con nuove norme entrate in vigore prima dell'inizio dei lavori;
- 3) In generale quando sussista un interesse pubblico specifico che giustifichi l'esercizio di potere di annullamento.

In caso di mancato versamento del contributo si applicano le sanzioni stabilite dall'articolo 19 della L.R. 23/85.

L'ordinanza di annullamento conterrà la contestazione del fatto, la motivazione dell'annullamento, l'ordine di sospendere i lavori, di eliminare l'infrazione e le sanzioni deliberate.

### **Art. 13 - Deroghe**

Nei casi e nei modi previsti dall'articolo 3 della legge 21.12.1955 n° 1357, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere la Concessione Edilizia in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici e di interesse pubblico.

### **Art. 14 - Responsabilità**

Il titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice sono responsabili, nei limiti delle proprie competenze, di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive prescritte dalla Concessione.

## CAPO IV

### AUTORIZZAZIONI

#### **Art. 15 - Attività soggette ad autorizzazione**

La Concessione Edilizia é sostituita da una autorizzazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale per i lavori di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico.

Più specificamente sono soggette al autorizzazione le opere elencate all'articolo 13 della L.R. 23/85.

L'autorizzazione ha la validità prevista per la Concessione Edilizia.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle unità immobiliari, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità di autorizzazione comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione.

In ogni caso si applicano le disposizioni dell'articolo 14 della L.R. 23/85.

#### **Art. 16 - Lavori eseguibili d'urgenza: Concessione per opere di modesta entità per le quali non é richiesta la progettazione.**

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 dell'Ufficio Tecnico Comunale e presentare sollecitamente la domanda di Concessione o autorizzazione di cui ai precedenti articoli 7 e 15.

Per le opere di modesta entità, per le quali non si ritenga necessario richiedere gli allegati di progettazione, e che peraltro siano soggette a concessione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà rilasciare la concessione senza necessità di richiedere il parere della Commissione Edilizia.

Per i suddetti lavori di modesta entità, quando non siano da eseguire strutture in cemento armato o altre strutture richiedenti verifiche di stabilità, non è richiesta la Direzione dei Lavori da parte di un tecnico abilitato.

Le opere interne così come definite nell'articolo 15 della L.R. n. 23/85 non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione.

Per l'esecuzione delle opere interne il proprietario deve presentare, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie vigenti.

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti, oltre le opere di cui al precedente articolo 15:

- 1) Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previa procedura di cui all'articolo 20 della L.R. 45/80, secondo l'articolo 28 della Legge Urbanistica e altre disposizioni Regionali;
- 2) I depositi su aree scoperte e le costruzioni precarie;
- 3) Le occupazioni di suolo pubblico ai sensi del vigente regolamento comunale per l'occupazione di spazi e aree pubbliche;
- 4) Opere per impianti tecnologici e pertinenze al servizio di edifici già esistenti ai sensi dell'articolo 817 del C.C.;
- 5) Opere di demolizione, rinterri e scavi finalizzati ad attività edilizia;
- 6) Le recinzioni dei terreni.

## CAPO V

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### **Art. 17 - Inizio dei lavori. - Richiesta e consegna di punti fissi.**

Il titolare della Concessione deve comunicare per iscritto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale l'inizio dei lavori.

Quando l'edificio o opera di recinzione debbano sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi o con una qualunque area pubblica, il proprietario deve richiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Entro venti giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti ed alla redazione e firma del relativo verbale.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo verranno indicate dagli incaricati comunali e pagare le spese, comprese quelle per bolli e tasse di registro del suddetto verbale.

#### **Art. 18 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti, dal presente Regolamento Edilizio e dalle N. di A. a quelle indicate nella Concessione Edilizia, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la stessa, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo di suoi funzionari ed agenti.

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

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni, a richiesta, hanno diritto al libero accesso ai cantieri ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

**Art. 19 - Ultimazione dei lavori. - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità.**

Per l'autorizzazione all'abitabilità si dovranno rispettare le norme contenute nel D.P.R. 22.04.1994 n. 425, che si intendono qui integralmente riportate.

In particolare il Direttore dei Lavori ha l'obbligo di presentare la dichiarazione in duplice copia per l'iscrizione al catasto dell'immobile dopo l'ultimazione e comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi, di cui all'articolo 52 della Legge 47/85, ed un'altra dichiarazione che certifichi sotto la propria responsabilità la conformità delle opere al progetto approvato.

Entro 30 giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale rilascia il certificato di abitabilità ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 425/94 citato.

## TITOLO II

### DISCIPLINA URBANISTICA

#### CAPO UNICO

#### CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

##### **Art. 20 - Definizione di indici e parametri**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona, é regolata dagli indici e dai parametri appresso definiti e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, che sinteticamente vengono riportate nell'articolo 21 seguente.

##### 1) Zona:

E' una porzione del territorio comunale che ha determinata destinazione esclusiva o preminente per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia.

##### 2) Indice di fabbricabilità territoriale:

E' il rapporto (mc/mq) fra volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa impegnata nell'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

##### 3) Destinazione d'uso

di un'area o di un edificio è il complesso di usi e di funzioni ammessi dal piano urbanistico. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o accessoria quella che rende possibile la destinazione principale; eventuale o ammessa quella consentita e non in contrasto con la principale.

4) Indice di fabbricabilità fondiaria:

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume costruibile e la superficie fondiaria dei singoli lotti edificabili o dell'area pertinente alle costruzioni.

5) Superficie minima del lotto:

E' la superficie minima indispensabile per consentire la edificazione nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria della zona.

6) Rapporto di copertura:

E' il rapporto fra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con l'esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline, fino ad un massimo di m. 1.50 di sporgenza.

Per aggetti superiori verrà computata la parte eccedente.

7) Altezza dei fabbricati:

E' parametro autonomo rispetto all'altezza utilizzata come fattore di calcolo del volume.

E' stabilita dalle norme di zona individuate dal Piano Urbanistico. Come altezza di edificio, relativa ai prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota tra il piano di sistemazione esterna pubblica definitiva, (strade, piazze) e la linea di estradosso del solaio di copertura in corrispondenza del piano di prospetto ovvero dello spigolo superiore della costruzione in caso di copertura a terrazza. In caso di assenza di strade si farà riferimento al piano di campagna naturale originario.

Se la copertura ha falde con pendenza superiore al 35%, per altezza dell'edificio deve intendersi l'altezza virtuale risultante dalla quota fra il piano di sistemazione definitiva e la linea di estradosso suddetta maggiorata della differenza fra la stessa linea e quella ideale che si sarebbe formata con una falda che dal colmo discenda con la pendenza del 35%. Se l'edificio é disposto su un piano di campagna o stradale non orizzontale, l'altezza da rispettare sarà la media fra massima e minima. E' vietato

modificare le altezze sopra definite con riporti o con sbancamenti che artificiosamente modifichino il piano di sistemazione esterna.

#### 8) Distanze fra gli edifici e dai confini

Verranno determinate con i criteri che si applicano per le distanze previsti dal Codice Civile.

Per parete finestrata si intende una parete continua senza riseghe con apertura di vedute. Le norme relative ai fabbricati si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine per le quali le pareti contrapposte avranno distanza minima di mt. 3.00.

#### 9) Accessori:

Sono locali per lo più ad un solo piano, posti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori e la superficie coperta, farà parte del volume massimo realizzabile e della superficie copribile.

#### 10) Lunghezza massima dei prospetti:

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

#### 11) Spazi interni degli edifici:

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Dette aree sono classificate nei seguenti tipi:

a) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno anche aperto nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a 10 m.

b) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a mt. 3.00. In essa possono affacciarsi solo bagni, disimpegni e servizi;

#### 12) Indice di piantumazione:

Indica il numero di piante d'alto fusto prescritte per ogni ettaro, per le singole zone, e per ogni lotto edificabile.

13) Larghezza stradale:

Per la larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

14) Confine stradale:

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio della cunetta o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in scavo.

15) Lavori iniziati:

I lavori si intendono iniziati quando risultano intrapresi lavori di scavo, di sbancamento e di fondazione.

16) Lavori ultimati:

Si intendono ultimati quando le opere relative siano utilizzabili o, ai fini della iscrizione al catasto, quando siano installati gli infissi.

17) Volume costruibile:

E' il volume che si può costruire nell'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso, nel rispetto di tutti gli altri indici di fabbricazione.

Il volume é computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza della gronda ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza non maggiore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza superiore al 35% va aggiunto il volume reale compreso fra la quota dell'intradosso del solaio di copertura, calcolata come al comma precedente, e le superfici di intradosso dello stesso solaio di copertura.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato per una profondità di almeno il 50% dell'altezza del piano, non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia e di servizio in genere, comunque non adibiti ad abitazione.

Viene detratto nel calcolo del volume quello del vespaio e massetto sottopavimento.

L'altezza per il calcolo dei volumi, è determinata per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadro di mt. 12.00 di lato, secondo gli schemi planimetrici disegnati nell'allegato C della Circ. Ass. EE.LL.Fin.Urb. n. 2A/20.03.78.

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

Non si tiene conto del volume sottotetto quando la pendenza sia inferiore o uguale al 35% e quando l'altezza del sottotetto sia inferiore a mt. 2.20. Per le parti di sottotetto aventi altezza maggiore o uguale mt. 2.20 verrà computato il volume effettivo fino alle superfici di intradosso del solaio di copertura.

Si escludono dal volume le parti totalmente aperte al piano terreno, come porticati o logge, le costruzioni di servizio aperte su un lato ed i passi carrai, con larghezza massima di 3.00 mt., che consentono l'accesso all'area retrostante.

Si escludono anche i volumi delle verande o terrazze coperte per una profondità massima di mt. 4.00 rispetto al lato aperto e retrostanti a questo.

Per i casi non contemplati nelle norme su esposte, si farà riferimento, quando non contrastino con le norme suddette, alle esemplificazioni della circolare dell'Assessorato agli EE.LL. 20.03.78 n° 2/A, che si intendono integralmente riportate.

#### **Art. 21 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici per le diverse zone**

Si riportano in forma sintetica gli indici e parametri edilizi ed urbanistici per le diverse zone e si rimanda alle norme di attuazione per una più dettagliata esposizione.

## **ZONA A, INTERNA ALL'ABITATO E DI PREGIO AMBIENTALE**

### **E TRADIZIONALE (ART. 11 N.A.):**

I diversi tipi di intervento da attuare sono descritti nel Piano Particolareggiato.

### **ZONA B DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (ART. 12 N.A.):**

**Densità fondiaria massima:** 3.00 mc/mq. elevabili a 5.00 mc/mq con piano particolareggiato o attuativo.

**Altezza massima degli edifici:** minore o uguale all'altezza media degli edifici presenti nelle adiacenze e che risultino in rapporto visuale con la costruzione in progetto;

per le costruzioni accessorie: minore o uguale a m. 3.00 al colmo.

**Distanza delle costruzioni dalla strada:** di norma sul filo strada ove sia individuabile una caratterizzazione continua, comunque verrà rispettato un allineamento.

#### **Distanza minima delle costruzioni dal confine di lotto inedito:**

- sul confine;
- con pareti finestrate: maggiore o uguale a m. 4.00;
- con pareti cieche o con luci legali: maggiore o uguale a m. 1.50.

#### **Distanza minima fra gli edifici:**

- fra pareti finestrate e antistanti corpi di fabbrica: maggiore o uguale a m. 8.00;
- fra pareti cieche o con luci legali: maggiore o uguale a m. 3.00.

**Rapporto di copertura massimo:** minore o uguale  $3/5$ , con possibilità di aumento fino a  $4/5$  di cui almeno  $1/5$  per le pertinenze.

**Aree per parcheggio privato (nuove costruzioni):** maggiore o uguale a 1mq/10 mc. di costruzione.

**SOTTOZONA C1 DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DA  
REGOLAMENTARE CON PIANI ATTUATIVI (ART. 13 N.A.):**

**Densità territoriale massima:** minore o uguale 1.00 mc/mq.

**Superfici minime standards:** istruzione (S1) 4.00%, interesse comune (S2) 2.00%, spazi pubblici attrezzati (S3) 5.00%, parcheggi (S4) 1.00%; detti spazi pubblici potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 12.00%.

**Altezza massima degli edifici:** minore o uguale a m. 7.00.

**Distanza delle costruzioni dalla strada:** m. 5.00.

**Distanza minima delle costruzioni dal confine di lotto ineditato:**

- sul confine;
- con pareti finestrate: maggiore o uguale a m. 4.00;
- con pareti cieche o con luci legali: maggiore o uguale a m. 2.00.

**Distanza minima fra edifici:**

- fra pareti finestrate e antistanti corpi di fabbrica: maggiore o uguale a m. 8.00;
- fra pareti cieche o con luci legali: maggiore o uguale a m. 4.00.

**Rapporto di copertura massimo:** minore o uguale a 1/2.

**Lunghezza delle fronti:** per case isolate m. 10.00.

**Aree per parcheggio privato:** maggiore o uguale a 1mq/10 mc. di costruzione.

Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, con un solo piano fuori terra e di altezza al colmo non superiore a m. 2.50; tali costruzioni saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezze e caratteristiche costruttive.

E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e chiostrine.

Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi liberi; le recinzioni verso la strada saranno a giorno, e quelle interne non potranno avere altezze maggiori di m. 2.00.

**SOTTOZONA C2 DI ESPANSIONE RESIDENZIALE REGOLAMENTATA  
CON PIANI ATTUATIVI (ART. 14 N.A.):**

Sono fatte salve le norme di attuazione già stabilite con i piani di lottizzazione o di zona precedentemente approvati.

In caso di variante dei piani attuativi dovranno osservarsi le norme stabilite per la sottozona C1.

**SOTTOZONA D1 - ARTIGIANALE - P.I.P. (ART. 15 N.A.):**

Gli interventi sono regolamentati dalle norme di attuazione del P.I.P..

In caso di variante saranno rispettate le norme della zona artigianale - commerciale ("D2").

**SOTTOZONA D2. - ARTIGIANALE - COMMERCIALE (ART. 16 N.A.):**

**Indice di fabbricabilità territoriale massimo:** minore o uguale a 1,5 mc/mq.

**Rapporto di copertura massimo:** minore o uguale a 1/2.

**Altezza massima degli edifici:** minore o uguale 8.00 m., salvo accertate necessità in relazione all'iniziativa industriale.

La lottizzazione deve comprendere l'intera sottozona.

**Distanza minima fra i fabbricati:** non inferiore all'altezza del fabbricato più altro ed in ogni caso non minore di 8.00 m..

**ZONA E AGRICOLA - NORME COMUNI (ART. 17 N.A.):**

I volumi degli annessi agricoli vengono calcolati computando la cubatura totale compresa fra le superfici esterne delle murature, il piano di sistemazione esterna e l'estradosso della copertura.

**Altezza massima:** minore o uguale m. 7.00, esclusi i sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici intensivi debbono rispettare le distanze di mt 50 dal confine di proprietà. Distanze dai confini delle zone A, B, C, per

gli allevamenti suini di 500 mt, per avicunicoli 300 mt, per bovini, ovicaprini ed equini 100 mt..

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno avere un rapporto di copertura sull'area di pertinenza non maggiore di 0,50. Per area di pertinenza si intende l'area del recinto nel quale sono sistemati i ricoveri del bestiame.

**Distanza minima dal confine:** maggiore o uguale a m. 5.00, se non è consentita la costruzione sul confine.

**Distanza minima fra edifici:** maggiore o uguale a m.8.00.

Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, ovvero stabilmente collegate al terreno, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di copertura del 50 per cento del fondo in cui insistono senza limiti di volumetria.

**Agriturismo:** sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica; per ogni posto letto viene computato un volume massimo di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza; la superficie minima del fondo non deve essere inferiore a Ha 3 (tre).

**Punti di ristoro:** ammessi per non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq.; il lotto minimo vincolato per la costruzione di un punto di ristoro deve avere estensione di 3 Ha.; in tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze alla superficie minima di 3 Ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 Ha relativa al fondo agricolo. La costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, G non inferiore a 500 mt., salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.

**Impianti di interesse pubblico:** indice fondiario è di norma 0.03 mc/mq e può essere elevato fino a 1.00 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.

Le strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale sono ammesse anche in zona agricola. L'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0.10 mc/mq.

Per i fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali è stabilito un indice fondiario massimo di 0.01 mc/mq.

#### **SOTTOZONA AGRICOLA E1 (ART. 18 N. A.):**

**L'indice di fabbricabilità fondiario**, riferito all'estensione dei fondi anche non contigui costituenti l'azienda, non deve superare per le residenze il valore massimo di 0,03 mc/mq.

Per fabbricati ed impianti relativi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali, l'indice massimo è 0.20 mc/mq.

Sia per le residenze che per i fabbricati e impianti del comma precedente la superficie minima di intervento è stabilita in via generale in 1 Ha che è ridotta a 0.50 Ha per impianti serricoli, orticoli e vivaistici.

Nei terreni, con estensione minore di 1 Ha ma adibiti ad oliveto, vigneto o frutteto è ammessa la residenza con indice fondiario di 0.03 mc/mq che dovrà essere giustificato nella relazione di utilizzazione allegata al progetto.

#### **SOTTOZONA AGRICOLA E2 (ART. 19 N.A.):**

Si prescrive **l'indice fondiario** massimo di 0.10 mc/mq per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo, elevabile a 0.20 mc/mq per accertate esigenze aziendali, sentita la Commissione Edilizia Comunale, e di 0.03 mc/mq per le residenze.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

#### **SOTTOZONA AGRICOLA E5a (ART. 20 N.A.):**

**Indice fondiario massimo:** minore o uguale a 0.05 mc/mq.

Non sono ammesse le residenze.

#### **SOTTOZONA AGRICOLA E5b (ART. 21 N.A.):**

**L'indice fondiario massimo** è di 0.10 mc/mq per gli annessi agricoli, elevabile fino a 0.20 mc/mq per accertate esigenze aziendali, sentita la Commissione Edilizia Comunale, e di 0.01 mc/mq per le residenze.

La superficie minima di intervento è di 1 Ha.

#### **ZONA G - SERVIZI GENERALI (ART. 22 N.A.):**

Per gli indici edilizi potrà essere invocata la deroga di cui all'articolo 41 quater della legge 1150/42.

#### **SOTTOZONA H1, DI RISPETTO ARCHEOLOGICO (ART. 24 N.A.):**

Divieto di spietramento e di eseguire qualsiasi edificazione entro la fascia di raggio di 100 m. dai limiti di emergenza dei nuraghi complessi o villaggi nuragici e la fascia di raggio di 50 m. dai nuraghi a torre, domus de janas o monumenti in genere.

Le aree adiacenti ricadenti in zona E, che in cartografia sono delimitate da linea continua con colore verde (Tavole 9a, 9b e 9c), aventi raggio di 200 m. per i nuraghi complessi e di 150 m. per i nuraghi a torre, sono classificate zone di interesse archeologico ed ai sensi dell'articolo 1 della Legge 431/85 sono sottoposte al vincolo paesaggistico di cui alla L. 1497/39, pertanto qualsiasi intervento che comunque introduca delle modificazioni allo stato dei luoghi è soggetto al Nulla Osta preventivo della Soprintendenza Archeologica.

Gli interventi di trasformazione concernenti aree con monumenti non precisamente ubicati sulla carta, indicati approssimativamente con cerchi di colore giallo (Tavole 9a, 9b e 9c), dovranno essere segnalati dal proprietario o dal suo avente causa, all'Amministrazione Comunale che a sua volta ne darà notizia alla Soprintendenza Archeologica per l'eventuale sopralluogo preliminare di accertamento.

La norma di inedificabilità delle aree circostanti ai monumenti, per un raggio di 100 m. dai nuraghi complessi e di 50 m. per i monumenti minori, non esclude la possibilità di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria qualora siano già presenti fabbricati all'interno dell'area, e specialmente quando le opere previste

consentono la riqualificazione di luoghi degradati senza danno per la conservazione e la prospettiva dei monumenti.

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ordinare la demolizione di opere, anche di vecchia data, che deturpino i monumenti archeologici.

## **SOTTOZONA H2 - RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE (ART. 25 N.A.):**

Nella sottozona è vietata qualsiasi edificazione.

### **VIABILITÀ (ART. 26 N.A.):**

Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito all'articolo 3 del Cod. Str. - D. L.vo 285/92.

Le sezioni stradali sono così stabilite:

- a) strade di viabilità primarie e principali di collegamento tra le zone ed i quartieri: larghezza minima 10 m., dei quali 7.50 riservati alla carreggiata;
- b) strade di viabilità secondaria, di lottizzazione: larghezza minima 8 m., dei quali 6 riservati alla carreggiata stradale.

Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare sulle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti non possono essere inferiori a:

- a) m.30 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica carreggiata);
- b) m. 20 per le strade di tipo F (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di m. 10.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale in caso di concessione diretta (zona B) o di piani attuativi già esecutivi verrà rispettata la distanza di 10 m. dal confine per le strade di tipo C.

In questo caso per le strade di tipo F e urbane di quartiere le distanze non potranno essere inferiori a 3 m. ovvero saranno eguali a quelle stabilite dal piano attuativo o dalla planimetria di sistemazione.

Nelle curve stradali fuori dai centri abitati la fascia di rispetto è soggetta alle norme dell'articolo 27 del D.P.R. n. 495/92. Nei progetti di costruzioni prossime alle curve stradali dovrà essere indicato il raggio di curvatura e la posizione rispetto alla corda congiungente i punti di tangenza.

Nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza verranno osservate le seguenti distanze minime:

- fuori dai centri abitati per strade di tipo C: 3 m.;
- dentro i centri abitati per strade C urbane di quartiere e locali tipo F.

Nella costruzione di recinzioni eseguite con reti metalliche, fili spinati, siepi morte in legno, siepi vive e simili aventi altezza non superiore ad 1 m. verrà osservata la distanza minima da 1 m..

Mentre se l'altezza delle suddette recinzioni supera 1 m., la distanza non può essere inferiore a 3 m..

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

**CAPO I**  
**ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO**

**Art. 22 - Campionature**

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale e paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso é obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto e nella concessione.

**Art. 23 - Aspetto e manutenzione degli edifici**

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

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

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

Le tubazioni 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 eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura, ricolorazione delle facciate e delle recinzioni.

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

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

#### **Art. 24 - Aggetti e sporgenze**

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di mt. 2.20 dal piano marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 sino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, persiane che si aprano all'esterno su spazi pubblici ad una altezza inferiore a mt. 2.20 dal piano stradale, se la strada é fornita di marciapiede, ed a mt. 4,50 se la strada ne é priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammesse solo quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8.00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt. 4.50 dal piano stradale, se non esiste un marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto di almeno 50 cm..

Si può derogare a giudizio della C.E.C., in quei casi per i quali non vengano a crearsi situazioni di pericolo per la circolazione.

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

I balconi dei fabbricati posti a filo strada non devono sporgere dal filo dello stesso fabbricato più del decimo della larghezza della strada e comunque non più di mt. 1.00.

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 mt. 12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

#### **Art. 25 - Arredo urbano. Numeri civici e targhe**

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

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

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

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

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

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

Agli edifici é imposta la servitù di apposizione dei numeri e delle targhe o tabelle indicante il nome delle vie o delle piazze.

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

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

Il proprietario é 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 televisive, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di prescrivere una 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 a danno dei vicini, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle disposizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche

di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi e conservate in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

## **CAPO II**

### **NORME IGIENICHE**

#### **Art. 26 - Spazi interni agli edifici**

Negli spazi interni definiti dall'articolo 20 al n° 11 come i cortili possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa é consentito nel rispetto delle norme del D.M. 01/02/86, con le altezze minime ivi previste.

Negli spazi interni definiti dall'articolo 20/11 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze ne rientranze.

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

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

#### **Art. 27 - Uso dei distacchi fra i fabbricati**

I distacchi esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per parcheggi, giardini, rampe di accesso a parcheggi o rampe di scale esterne. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

#### **Art. 28 - Convogliamento acque luride**

All'interno dell'abitato non é consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di Concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, devono essere proposti sistemi di convogliamento o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista e non possa raccogliere i

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

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del medico di Igiene Pubblica.

#### **Art. 29 - Scale**

Le rampe e i pianerottoli di scala avranno una larghezza utile non inferiore a cm. 100 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Sono ammesse dimensioni inferiori per la comunicazione in una stessa abitazione unifamiliare.

All'ambiente delle scale dovrà essere assicurata la ventilazione dall'esterno, mentre non é richiesta l'illuminazione diretta anche se si tratta di una scala al servizio di più abitazioni.

#### **Art. 30 - Forni, camini, condotti di calore, canne fumarie**

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco é indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e di agibilità di cui all'articolo 19 del presente Regolamento, ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato oltre i limiti di potenzialità stabiliti dalle norme vigenti.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

#### **Art. 31 - Piani interrati o seminterrati**

I piani che, a sistemazione realizzata, risultino totalmente o parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad

abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o autorimesse.

L'altezza minima dei locali di scantinato non può essere inferiore a m. 2.00.

Se il deflusso delle acque di scarico non avviene a quota inferiore dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del Servizio di Igiene Pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

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

### **Art. 32 - Piani terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazione od uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 20 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dalla C.E.C. e la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2.70.

Nelle nuove costruzioni i piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza netta utile non inferiore a mt. 3.00, con possibilità di deroga quando siano assicurate le condizioni di aerazione forzata o di condizionamento.

I piani terreni adibiti a cantina avranno l'altezza utile netta non inferiore a mt. 2,40.

L'altezza delle autorimesse di tipo misto con numero di veicoli inferiori a 9, può essere ridotta fino a m. 2.00, ai sensi del D.M. 20.11.81.

L'altezza utile della centrale termica non potrà risultare inferiore di 2.50 m per potenzialità dell'impianto maggiore o eguale a 30.000 Kcal/h.

### **Art. 33 - Piani sottotetto.**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media dei locali adibiti ad abitazione non é inferiore a mt. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2.00, e se l'isolamento delle coperture é realizzato nel rispetto della legge 10/91.

#### **Art. 34 - Norme comuni a tutti i vani abitabili: Finestre, altezza, superfici.**

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.80. Dovrà essere assicurato comunque un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14.00 per i primi 4 abitanti, e mq. 10.00 per ciascuno dei successivi.

La superficie minima delle camere da letto é di mq. 9.00 per una persona e mq. 14.00 per due persone.

Il soggiorno non potrà avere superficie inferiore a mq. 14.00.

Gli ambienti di servizio ed i vani abitabili saranno separati da un disimpegno, fatta eccezione per le camere da letto, quando detti ambienti sono ad uso esclusivo.

La camera da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanico.

Nelle stanze da bagno sfornite di apertura all'esterno é proibita l'installazione di apparecchi a fiamma.

Almeno una stanza da bagno dovrà essere fornita oltre che dal vaso e lavabo, del bidè e della vasca da bagno o doccia.

#### **Art. 35 - Fabbricati in zona A - Centro storico.**

In questa zona, regolamentata dal Piano Particolareggiato, è consentito derogare dalla norme dei precedenti articoli dal 31 al 34, quando gli interventi di risanamento, ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione debbano uniformarsi a condizioni costruttive preesistenti, anche al contorno, che conseguano al carattere della tradizione locale.

### **Art. 36 - 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 speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero degli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche etc.

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

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione é comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per tali animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

La distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili é di mt. 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal Servizio di Igiene Pubblica o dai Vigili del Fuoco.

Fuori dal perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal confine della strada. Dette distanze sono riportate all'articolo 26 delle norme di attuazione.

### **Art. 37 - Divieto di costruzione di stalle o di fienili nel centro abitato. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

E' fatto rigoroso divieto di costruire stalle, fienili, ricoveri di animali in genere entro il centro abitato.

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

### **CAPO III**

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

##### **Art. 38 - Chiusura delle aree edificabili fronteggianti spazi pubblici**

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

I proprietari devono preventivamente presentare la domanda nei modi stabiliti dal presente Regolamento.

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

##### **Art. 39 - Depositi su aree scoperte**

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

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

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

**CAPO IV - NORME DI SICUREZZA E DI SALUTE DA OTTENERE NEI  
CANTIERI E NEL LUOGO DI LAVORO.  
NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

**Art. 40 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme sul cemento armato e sulle costruzioni metalliche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Si devono rispettare le norme dei D.L.stv. n. 493 e n. 494 del 14.08.1996 sulle prescrizioni minime di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro.

Per l'esecuzione di edifici comprendenti opere in C.A. o metalliche ai sensi della L. 1086/71 il costruttore dovrà fare denuncia al Genio Civile e si dovranno seguire le prescrizioni stabilite dalle norme tecniche vigenti.

La denuncia delle opere in C.A. o metalliche é richiesta per quelle opere che costituiscono un complesso di strutture che assolvono ad una funzione statica, con l'esclusione delle membrature singole, come architravi, semplici elementi costruttivi che assolvono funzioni di limitata importanza (solai di copertura di locali di servizio).

La costruzione ed il consolidamento degli edifici in muratura é consentita previa progettazione strutturale ai sensi del D.M. LL.PP. 20.11.87.

Per il rilascio della licenza di uso o di abitabilità é richiesto il certificato di collaudo delle opere in C.A. o metalliche denunciate ai sensi dell'articolo 7 della L. 1086/71 e delle costruzioni in muratura secondo il disposto capo 5° del Decreto citato.

**Art. 41 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

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

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

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

#### **Art. 42 - Impianti termici**

I titolari di concessione di edifici che prevedono la costruzione di impianti termici sono obbligati a depositare presso il Comune prima dell'inizio dei lavori la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici, di cui all'articolo 28 della L. 10/91 - Circolare Min. Industria 13.12.93 n° 231.

La relazione sarà redatta secondo lo schema predisposto con la stessa circolare citata e sarà firmata da professionista abilitato.

#### **Art. 43 - Impianti elettrici e tecnologici in genere**

A norma della L. 46/90 contestualmente al progetto edilizio dovrà essere depositato presso l'U.T.C. il progetto dell'impianto elettrico per tutte le utenze condominiali con potenza superiore a 6 Kw e per utenze domestiche e di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq., per gli impianti relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario, e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V., o quando le utenze sono alimentate a bassa tensione qualora la superficie superi 200 mq., e per gli altri impianti contemplati all'articolo 4 del D.P.R. n.447/91.

In ogni caso al termine dei lavori l'Impresa installatrice è tenuta a rilasciare al Committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati.

Quando l'impianto venga eseguito in abitazioni per le quali sia stato già rilasciato il certificato di abitabilità il costruttore ha l'obbligo di depositare presso il Comune la dichiarazione di conformità entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori.

Al termine dei lavori l'Impresa è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo ove previsto ai sensi dell'articolo 13 della L. 46/90.

#### **Art. 44 - Barriere architettoniche**

Dovranno osservarsi le norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. 09.01.89 n° 13 ed al Regolamento di attuazione D.M. 14.06.89 n° 236.

In particolare nei nuovi edifici residenziali unifamiliari o in quelli plurifamiliari privi di parti comuni dovrà essere soddisfatto il requisito di adattabilità, da dimostrare con apposita relazione ed elaborati grafici, ai sensi dell'articolo 10 del D.M. LL.PP. n. 236/89.

## CAPO V

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

#### **Art. 45 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, il quale può accordare, dietro il pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante col decoro cittadino.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente articolo 24.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione é 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 delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

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

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

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

#### **Art. 46 - Rinvenimenti e scoperte**

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

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **Art. 47 - Uso di scarichi e di acque pubbliche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'amministrazione sentito l'Ufficio Sanitario e di essi é data indicazione nella concessione di cui all'articolo 6/d.

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

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

## CAPO VI

### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

#### **Art. 48 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

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

- 1) Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) Nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle strutture, se la costruzione é costituita da opere in C.A. ai sensi del D.M. 27 Luglio 1985;
- 3) Denominazione dell'impresa assuntrice o indicazione che i lavori sono stati eseguiti in economia diretta.
- 4) Estremi della Concessione edilizia.

Ogni cantiere dovrà essere dotato di decorso recinto per l'altezza indicata nella concessione e di razionale gabinetto igienico provvisorio ove non sia possibile disporre di servizi igienici esistenti.

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

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

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

d) Ostino ragioni di pubblico transito.

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

#### **Art. 49 - Ponti e scale di servizio**

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

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

#### **Art. 50 - Scarico dei materiali, demolizioni. - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.**

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

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

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

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

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

#### **Art. 51 - Responsabilità degli esecutori delle opere**

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

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

#### **Art. 52 - Rimozione delle recinzioni**

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

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

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

## **TITOLO IV**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 53 - Sanzioni**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro pubblico ufficiale, qualora vengano a conoscenza di uno dei reati contemplati dall'articolo 4 della L. 47/85 sulle sanzioni penali, hanno obbligo di farne denuncia al Sindaco ed all'autorità giudiziaria.

Per le sanzioni amministrative si applicano le norme dell'articolo 15 della L.R. 11/10/1985 n°23.

La diffida a demolire e la relativa ordinanza è disposta dal Sindaco.

#### **Art. 54 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti**

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale, e che costituiscono pericolo per la circolazione, anche se eseguite a termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento delle indennità di esproprio spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture al suolo quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e di finestre aperte verso l'esterno, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente e indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazione degli edifici o delle parti in questione.

#### **Art. 55 - Disposizioni transitorie**

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

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

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

## **TITOLO V**

### **ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO**

#### **Art. 56**

Il presente Regolamento è parte integrante del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 20/91.

Dalla data di adozione del Piano, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 45/89, si applicano le norme di salvaguardia di cui all L. 03.11.1952 n. 1902.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamenti vigenti, generali e speciali, in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione, a tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

---

## **INDICE GENERALE**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I - NORME PRELIMINARI**

Art. 1 - Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio ..... pag. 1

Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge ..... pag. 1

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

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia ..... pag. 2

Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia ..... pag. 2

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia ..... pag. 3

#### **CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA - TITOLO OCCORRENTE**

##### **PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

##### **VALIDITA' DELLA SCRITTURA PRIVATA REGISTRATA**

Art. 6 - Opere soggette a Concessione Edilizia ..... pag. 4

Art. 7 - Domande di Concessione..... pag. 5

Art. 8 - Documentazione a corredo delle domande, Progetto e allegati ..... pag. 5

Art. 9 - Concessione Edilizia..... pag. 8

Art. 10 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie ..... pag. 9

Art. 11 - Titolarità della Concessione Edilizia ..... pag. 9

Art. 12 - Termini di validità della Concessione Edilizia

    Annullamento e decadenza..... pag. 10

Art. 13 - Deroghe..... pag. 11

Art. 14 - Responsabilità..... pag. 11

#### **CAPO IV - AUTORIZZAZIONI**

Art. 15 - Attività soggette ad autorizzazione..... pag. 12

Art. 16 - Lavori eseguibili d'urgenza ..... pag. 12

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

Art. 17 - Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi ..... pag. 14

Art. 18 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni..... pag. 14

Art. 19 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità..... pag. 15

**TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA**  
**CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE**  
**DI INDICI E PARAMETRI**

Art. 20 - Definizione di indici e parametri ..... pag. 16  
Art. 21 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici per le diverse zone ..... pag. 20

**TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

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

Art. 22 - Campionature..... pag. 29  
Art. 23 - Aspetto e manutenzione degli edifici..... pag. 29  
Art. 24 - Aggetti e sporgenze..... pag. 30  
Art. 25 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe ..... pag. 31

**CAPO II - NORME IGIENICHE**

Art. 26 - Spazi interni agli edifici..... pag. 33  
Art. 27 - Uso dei distacchi fra i fabbricati ..... pag. 33  
Art. 28 - Convogliamento acque luride ..... pag. 33  
Art. 29 - Scale..... pag. 34  
Art. 30 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie ..... pag. 34  
Art. 31 - Piani interrati o seminterrati ..... pag. 34  
Art. 32 - Piani terreni..... pag. 35  
Art. 33 - Piani sottotetto ..... pag. 35  
Art. 34 - Norme comuni a tutti i vani abitabili: finestre,  
                  altezza, superfici..... pag. 36  
Art. 35 - Fabbricati in zona A - Centro Storico ..... pag. 36  
Art. 36 - Fabbricati in zona rurale ..... pag. 37  
Art. 37 - Divieto di costruzione di stalle e di fienili nel centro abitato  
                  Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti..... pag. 37

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

Art. 38 - Chiusura delle aree edificabili fronteggianti spazi pubblici ..... pag. 38  
Art. 39 - Depositi su aree scoperte ..... pag. 38

**CAPO IV - NORME DI SICUREZZA E DI SALUTE DA  
ATTENERE NEI CANTIERI E NEL LUOGO DI LAVORO-  
NORME DI BUONA COSTRUZIONE -**

Art. 40 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni .....	pag. 39
Art. 41 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti .....	pag. 39
Art. 42 - Impianti termici.....	pag. 40
Art. 43 - Impianti elettrici e tecnologici in genere.....	pag. 40
Art. 44 - Barriere architettoniche.....	pag. 41

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

Art. 45 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico ...	pag. 42
Art. 46 - Rinvenimenti e scoperte.....	pag. 43
Art. 47 - Uso di scarichi e di acque pubbliche .....	pag. 43

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

Art. 48 - Segnalazione, recinzione, ed illuminazione della zona dei lavori .....	pag. 44
Art. 49 - Ponti e scale di servizio .....	pag. 45
Art. 50 - Scarico dei materiali, demolizioni	
Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri .....	pag. 45
Art. 51 - Responsabilità degli esecutori delle opere .....	pag. 46
Art. 52 - Rimozione delle recinzioni .....	pag. 46

**TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

Art. 53 - Sanzioni .....	pag. 47
Art. 54 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti .....	pag. 47
Art. 55 - Disposizioni transitorie .....	pag. 47

**TITOLO V - ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO**

Art. 56 - .....	pag. 48
-----------------	---------

=====