

# COMUNE DI CASTELLANA GROTTI

(provincia di Bari)

## REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento Edilizio è stato elaborato sulla base del “Regolamento Edilizio Tipo” redatto dall’istituto per l’assistenza allo sviluppo del Mezzogiorno (I.A.S.M.) ed 1968 e alla luce dei contenuti della recente legislazione.

Pertanto detta norme relative alle materie specificate dell’art.33 della legge urbanistica 06/08/1942 n. 1150 e dall’art.15 della legge regionale 31 maggio 1980 n. 56.

Per ogni altra materia o argomento si fa sempre riferimento alla legge o disposizioni vigenti. Queste vengono richieste, attraverso le corrispondenti note, in un appendice, la quale non costituisce parte integrante del regolamento edilizio e può essere aggiornata, senza particolari formalità, ogni volta che l’emanazione di nuove norme lo richieda.

Per brevità, nel testo che segue, l’indicazione di “Piano Regolatore Generale” va a significare più precisamente “Variante Generale al Piano Regolatore Generale”.

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I

#### NORME PRELIMINARI

#### **Art. 1**

##### CONTENUTO E LIMITE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite, o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti il Piano Regolatore Generale.

#### **Art. 2**

##### RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALE DI LEGGE

Disponendo l'art.871 del codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni vigenti di legge in materia (1).

### CAPO II

#### COMMISSIONE EDILIZIA

#### **Art. 3**

##### ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia da parere al Sindaco:

- a) Su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) Sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art.6;
- c) Sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.7;
- d) In via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza, come ad esempio monumenti da erigere in suolo pubblico, ecc.;
- e) Su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- f) Sull'intestazione del presente regolamento;
- g) Sulla legalità formale delle opere proposte, sulla coerenza, decoro, ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

**Art. 4****COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La commissione edilizia è composta:

- a) Il Presidente - Sindaco o suo delegato;
- b) Vice Presidente - Soppresso;
- c) 2 Consiglieri Comunali di cui 1 della minoranza ;
- d) Il Capo Ufficio Tecnico del Comune;
- e) L'ufficiale Sanitario Del Comune;
- f) Il comandante Provinciale dei V.d.F. o suo delegato;
- g) Un ingegnere;
- h) Un architetto;
- i) Un geometra;
- l) Un geologo;
- m) Un avvocato;
- n) Un perito agrario;
- o) Un architetto e/o ingegnere esperto nelle discipline della tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- p) Un rappresentante dei costruttori edili residenti nel Comune di Castellana Grotte;
- q) Un Dottore Agronomo.

Il Commissari di cui alla lettere g) h) i) l) m) n) p) sono designati dal Consiglio Comunale nell'ambito di una terna di nomi proposta dai rispettivi ordini: Albi Professionali Provinciali.

Il commissario di cui alla lettera o) è destinato dal C.C. nell'ambito di terne proposte dai rispettivi Ordini Provinciali. I Commissari di cui alle lettere c) e p) devono essere scelti tra le categorie indicate alla lettera "p" dell'art.51 della legge Regionale 56/80.

Il rappresentante dei costruttori edili è designato dal Consiglio Comunale nell'ambito di una terna di nomi, proposta dalla assemblea dei costruttori residente nel Comune, muniti del certificato di idoneità tecnica a costruire opere in cemento armato all'uopo convocata dal Sindaco, sulla base degli elenchi di costruttori in possesso del' U.T.C.

I Commissari di cui alle lettere g) h) i) l) m) n) p) q), durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostitutivi se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Essi non sono immediatamente rieleggibili; possono cioè far parte della commissione solo dopo un intero intervallo di carica.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

**Art.5****FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La commissione si riunisce ordinariamente almeno due volte al mese, su convocazione del Sindaco, e straordinariamente ogni volta che quest'ultimo lo ritenga opportuno.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale o suo sostituto. In caso di assenza o impedimento temporaneo del tecnico comunale, lo stesso sarà sostituito da altro tecnico impegnato presso l'U.T.C. all'uopo designato dal Sindaco.

Le pratiche edilizie sono tassativamente esaminate secondo l'ordine risultante dalla data di protocollo della relativa domanda. A tale ordine si potrà derogare per i progetti relativi a opere pubbliche e ai piani esecutivi pubblici e privati, nonché per le varianti in corso d'opera. I pareri sono resi a maggioranza assoluta dei voti.

Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti. I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati, o in cui siano comunque interessati.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale. Qualora il numero delle incompatibilità sia tale da non consentire il raggiungimento della maggioranza per l'approvazione di un progetto, verrà delegata la Giunta Municipale che autorizzerà o meno il Sindaco o l'Assessore delegato al rilascio della concessione edilizia.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmate dal Presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

**CAPO III****CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE****Art. 6****OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**

Le seguenti opere, parametri, semipermanenti o in precario sia pubbliche che private, sono soggette a concessioni edilizia:

a) Costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale o di estetica, demolizione totale o parziale di fabbricati, gli interventi di ricostruzione edilizia ed urbanistica ad eccezione degli

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, di cui all'art.31 della L.S. n. 457/78;

b) Costruzioni, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di tutte le opere edilizie cimiteriali (tombe, edicole, cappelle, ossari, ecc.);

c) Costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;

d) Opere e costruzioni sotterranee; aperture di cave;

e) Opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);

f) Modifiche, restauri sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo di cui all'art.31 della L.S. n. 457/78.

g) Trivellazioni di pozzi artesiani, installazioni di linee elettriche e telefoniche e simili, costruzione di serre per la coltivazione di fiori o prodotti agricoli;

h) I cambiamenti di destinazione d'uso.

## **Art. 7**

### AUTORIZZAZIONI

Sono soggette ad autorizzazione prevista dall'art.48 della L.S. 05/08/78 n. 457:

1. I depositi su aree scoperte che comunque non comportino edificazione e/o volumetria e trasformazioni urbanistiche del territorio;
2. Le occupazioni di suolo pubblico;
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria concernente le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ad integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non vengono alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non vengono apportate modifiche alle destinazioni d'uso;
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui al punto c) dell'art.31 della L.S. n. 457/78;
5. Gli ulteriori interventi, purché non sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi Sattali 01/06/1939 n. 1089 e 29/06/1939 n. 1497, che di seguito si riportano:
  - a) Le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;
  - b) Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto;
  - c) Le opere di demolizioni, i rinterri e gli scavi che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere.

Inoltre sono soggette ad autorizzazione le seguenti opere:

- d) Collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- e) Collocamento o modifica di tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;

f) Collocamento o modifica di tende sullo spazio pubblico.

La commissione Edilizia da parere sulle opere ed interventi di cui ai precedenti punti 1,2,3,4 e 5, pertanto il rilascio della relativa autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato al parere della predetta Commissione Edilizia.

Per il parere sulla richiesta di autorizzazioni la C.E. si può riunire in seduta ristretta a soli 6 membri di cui dovranno far parte obbligatoriamente il Capo dell'U.T.C., o suo sostituto, e l'ingegnere o l'architetto componenti la C.E., il Sindaco, il Sanitario e n. 2 componenti del C.C.

Per le modalità di svolgimento della Commissione di voto valgono le stesse norme di cui ai precedenti articoli. I termini per le autorizzazioni saranno quelli fissati dal presente regolamento e dalle leggi n. 457/78 e n. 94/82.

All'autorizzazione prevista dall'art.48 della legge L.S. n. 457/78 si applicano le norme del Capo 1° della legge 47/85 degli art.14 e 15 della L.S. n.10 del 26/01/1977 e corrispondenti disposizioni della L.R. n. 56/80.

## **Art. 8**

### **LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE**

Non è richiesta concessione edilizia per i seguenti lavori sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico e storico:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloriture e colorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, costituzione e restauro di doccia, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione ascensori, montacarichi ed opere inerenti salvo l'osservanza delle disposizioni di legge a continuare in regolamenti specifici (2), e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.
- e) Interventi di manutenzione ordinaria, concernenti opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici, purché non modifichino l'aspetto cromatico preesistente, nonché opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti.

## **Art.9**

### **LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabile per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco, di presentare entro e non oltre sessanta giorni la domanda di concessione edilizia o autorizzazione di cui ai precedenti art.6 e 7 e di far dirigere i lavori da tecnico qualificato.

**Art. 10****DOMANDE DI CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE E LORO EVENTUALE ESECUTIVITÀ**

Le domande di concessione e autorizzazione per eseguire i lavori di cui ai precedenti art.6 e 7 redatte in carta bollo e firmate dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederla, autorizzato dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) L'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) L'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) L'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione e autorizzazione. Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della repubblica;
- d) L'eventuale designazione, da parte del richiedente, della persona od Ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia o autorizzazione.

**Art.11****DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE - PROGETTO ED ALLEGATI**

Per le opere edilizie, a corredo delle domande di cui agli art.6 e 7, è richiesta la prescrizione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) Lo stampato per il questionario statistico, fornito dal Comune, contenente gli elementi di base ai quali deve essere uniformata la progettazione quali: punti fissi di linea e di livello, quota di recapito delle fognature, indici di fabbricabilità, vincoli particolari di natura privata o pubblica, prescrizioni normative specifiche, calcolo della superficie fondiaria, dell'area coperta, della cubatura prevista, indicazione dell'altezza dei singoli piani e dell'intero edificio, dentro e fuori terra, e la previsione delle fasi necessarie alla sua realizzazione;
- b) Estratto catastale autentico e tipo di frazionamento debitamente approvato, rilasciato in data non anteriore a 6 mesi rispetto alla data della domanda;
- c) Certificato della conservatoria delle ipoteche attestante l'esistenza di eventuali vincoli sul terreno;
- d) Planimetria in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto riferito a:
  - Proprietà confinanti comprese entro un raggio di ml 50 misurati dai confini dell'area che si considera;
  - Quote dello sviluppo planimetrico dei vari elementi rappresentati;
  - Quote dell'andamento altimetrico del terreno;
  - Andamenti quotati planimetricamente e altimetricamente degli edifici esistenti e dei loro accessori;
  - Consistenza ed ubicazione degli alberi d'alto fusto e della vegetazione in genere, con specificazione delle essenze;

e) Documentazione fotografica dello stato di fatto (delle fotografie debbono essere rilevabili l'intero terreno e tutti i confini);

f) Planimetria in scala 1:200 riprodotte l'opera progettata, nei suoi lineamenti generali così da consentire la lettura:

- Delle dimensioni, delle distanze dell'altimetria;
- Della sistemazione prevista per le aree destinate a rimanere libere per la formazione di giardini, distacchi di rispetto, spazi di circolazione, parcheggi, aree di deposito o di manovra, ecc.;

In caso di necessità l'Autorità comunale potrà chiedere che accanto alla documentazione planimetrica abbia ad essere esibita anche una documentazione degli andamenti altimetrici del terreno e dell'opera così da consentire di chiarire il tipo di rapporto che si tende a stabilire tra previsioni di progetto e le preesistenze naturali;

g) Tavole grafiche in scala 1:100 riproducenti i piani di fabbricati entro e fuori terra con specificazioni;

- Delle quote planimetriche utili interne;
- Delle aperture e del loro dimensionamento;
- Del rapporto tra superficie illuminante (finestrata) e superficie illuminata;
- Della destinazione d'uso dei singoli locali;
- Delle colonne e dei condotti ascendenti e discendenti (canne fumarie, pluviale, ecc.);
- Del tipo di struttura prescelto;
- Della rete fognaria e delle apparecchiature annesse;
- Della sistemazione delle aree esterne (verdi, pavimentate e degli elementi del loro arredo);
- Delle coperture (manti, pendenze, andamenti di falde di colmi, di linee di gronda, impegno di volumi tecnici, lucernari, torrette di camino e di ventilazione secondaria, ecc.);

h) Tavole grafiche in scala 1:100 riproducenti tutti i prospetti dell'opera progettata, con ogni riferimento altimetrico sia per quanto concerne l'andamento del terreno, esistente e di progetto che per quanto riguarda il rapporto con eventuali edifici prossimi o a contatto il cui andamento di prospetto dovrà esso pure essere riprodotto. I prospetti dovranno riportare chiare indicazioni relativamente alle finiture agli aggetti, alle zoccolature, alle cornici, alle eventuali opere decorative ai volumi tecnici; ai materiali di cui si prevede l'impegno;

i) Tavole grafiche in scala 1:100 riproducenti un numero di sezioni sufficienti (ma meno di due: una longitudinale e una trasversale) a documentare il rapporto che si intende stabilire tra l'opera e gli elementi che definiscono

l'ambiente nel quale essa deve inserirsi, fatto particolare riferimento alle sedi stradali e agli spazi pubblici in genere. Le sezioni dovranno anche illustrare l'altezza dei piani lo spessore dei solai, l'andamento degli elementi previsti in sporgenza, l'impegno delle coperture e dei volumi tecnici

l) Tavole grafiche in scala 1:20 in numero sufficiente a rappresentare i dettagli costruttivi, i tipi e metodi di impegno dei materiali prescelti per le opere di completamento e finiture, nonché per quelle accessorie quali: recinzioni, cancellate, cancelli e portoni di accesso, ecc.;

m) le documentazioni relative a progetti di restauro, di risanamento, di modifica di preesistenze o di variante rispetto al progetto presentato ed in corso di attuazione devono comprendere al rappresentazione alla stessa scala (1:100) sia di



quanto esiste o si intende modificare sia di quanto si prevede di realizzare. Le singole murature, parti di struttura o elementi anche isolati, saranno opportunamente distinti a mezzo di colore giallo per le parti che si intende eliminare o demolire o sterrare, e a mezzo di colore rosso per quelle che si intende realizzare o interrare;

- n) parere del competente Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove occorra;
- o) relazione geologica e geotecnica, da presentare prima del rilascio della concessione;
- p) parere dell'ufficio Sanitario, ove occorra;
- q) titolo di proprietà.

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

La Commissione Edilizia può riservarsi la facoltà di richiedere ulteriori particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché altre fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

I disegni e gli allegati al progetto, tutti firmati dal proprietario e dal progettista, convenientemente piegati, dovranno avere dimensioni di cm. 21x29,7.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatte 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 rilascia 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 la presentazione della domanda.

Inoltre il concessionario deve depositare presso l'ufficio Tecnico Comunale prima e/o dopo contestualmente alla presentazione della dichiarazione di inizio lavori, la documentazione inerente l'isolamento termico, e sarà costituita dai seguenti elaborati:

- piante, sezioni e prospetti del progetto esecutivo, con le indicazioni di tutte le caratteristiche dimensionali (superfici e spessori), termiche e di stabilità nel tempo dei materiali isolanti impiegati nella costruzione, necessarie per individuare il grado di isolamento dell'edificio (coefficiente Cd);
- documentazione derivante da accertamenti di laboratorio, che attesti che i componenti da impiegare nella costruzione che contengano materiali isolanti, ovvero i materiali isolanti da impiegare in vista, presentano un comportamento al fuoco idoneo in relazione al loro inserimento nelle strutture e al tipo e destinazione dell'edificio;
- relazione illustrante il calcolo di Cd (che rappresenta la potenza termica dispersa per trasmissione per ogni unità di volume e per ogni grado centigrado di differenza di temperatura), relativi all'edificio effettuato in base agli spessori ed alle caratteristiche termiche dei materiali previsti ed al ricambio dell'aria; devono risultare altresì nel calcolo le dispersioni delle strutture isolante, nonché quella dovute ai ponti termici.

**Art. 12****ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI**

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro trenta giorni dall'ufficio Tecnico Comunale secondo il tassativo ordine risultante dalla data del protocollo della relativa domanda. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali, (dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti) (4), il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Monumenti per il centro antico e dell'ufficio Urbanistico Regionale per il vincolo paesaggistico - ambientale.

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

Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa (vedi art.10 e 11 del presente regolamento).

I progetti presentati dovranno essere corredati, a cura dell'U.T.C., entro 30 giorni dalla presentazione, prima dell'esame da parte della Commissione Edilizia del:

1. parere dell'U.T.C. per quanto concerne:

- i limiti di competenza professionale del tecnico progettista;

- il rispetto del presente regolamento edilizio;

- i controlli riguardanti il rispetto dei punti fissi di linea e di livello;

- l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria

ovvero i criteri per la loro esecuzione nel caso in cui la concessione debba essere condizionata in questo senso;

- per quanto concerne l'osservanza delle norme di attuazione del P.R.G., la destinazione o i vincoli del vigente P.R.G.;

2. il parere dell'Ufficio Sanitario per quanto di competenza, oltre al parere del Comando VV.F a norma di legge.

Dopo che siano stati raccolti tutti i suddetti pareri e la documentazione eventualmente mancante integrata a cura dell'interessato, la domanda deve essere sottoposta all'esame della C.E.C..

**Art. 13****CONCESSIONI - (PROCEDURE - DINIEGO - RICORSI)**

Il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non alla osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale è allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione edilizia, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla trascrizione a cura e spese del destinatario di atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto consentito dell'area che ha espresso la relativa volumetria.

Nel caso in cui il Sindaco non provveda al rilascio della concessione, o non adotti alcuna determinazione in merito alla richiesta del proprietario e/o avente titolo,

nel termine di 90 giorni, chiunque può entro trenta giorni con ricorso in carta semplice, notificare l'inerzia dell'Amministrazione Comunale al presidente della Giunta Regionale (art.16 della L.R. n. 6/79).

Il ricorso non produce alcun effetto sulla legittimità ad agire in via giudiziaria dell'interessato e può essere presentato anche in pendenza dell'azione giudiziaria stessa.

Il Presidente della Giunta Regionale nei trenta giorni successivi al ricevimento del ricorso, invita il Sindaco ad adottare le proprie determinazioni entro trenta giorni. Decorso quest'ultimo termine, e perdurando l'inerzia del Comune, il Presidente della Giunta Regionale nomina, entro i successivi trenta giorni, su proposta dell'assessore all'urbanistica, un Commissario "ad acta", scelto tra i funzionari regionali, che dovrà adottare le determinazioni del caso entro sessanta giorni dalla nomina, secondo le procedure di legge.

Le concessioni ed autorizzazioni a costruire sono rilasciate, per le aree non comprese nel P.P.A., quando si tratta di interventi :

- a) dirette al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.31 I° comma, lettere b), c), d) della legge n. 457/78;
- b) da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
- c) da realizzare su aree comprese nei piani di zona.

Prima dell'inizio delle opere, il Direttore dei lavori e il Costruttore designati dall'intestatario della concessione (art.10/c) dovranno denunciare le opere all'ufficio del Genio Civile competente per il territorio per le opere in C.A. (legge 05/11/1971, n. 1086, art.4).

Copia della concessione edilizia sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prendere visione presso gli uffici Comunali ed ottenere copia integrale previo pagamento dei relativi diritti di segreteria.

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

#### **Art. 14**

##### VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

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 (1).

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il richiedente proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto dall'art.10/d.

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

### **Art. 15**

#### DURATA, DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia ha la durata di tre anni, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Della data di inizio lavori deve darsene comunicazione scritta al Comune, da parte del concessionario, entro otto giorni dalla stessa; la comunicazione dovrà essere controfirmata dal direttore dei lavori e dall'impresa costruttrice.

La concessione edilizia decade:

1. quanto risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
2. quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
3. quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato, riguardanti la destinazione d'uso e le superfici e/o il volume (l'art.15 della legge L.S. 28/02/85 n. 47), senza aver ottenuto nuova concessione edilizia. Le opere cui si riferisce la concessione debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio. Tale termine potrà essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ed ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono portati a termine entro tre anni dalla data del rilascio della concessione medesima.

### **Art.16**

#### DEROGHE

Nelle zone agricole, per la realizzazione di industrie manifatti connessi con la valorizzazione dell'agricoltura, la zootecnica e la trasformazione dei prodotti agricoli, sono consentiti valori diversi per gli indici e parametri fissati dal P.R.G., previa procedura di cui all'art.16 della legge 06/08/67 n. 765 ed all'art.30 della L.R. n. 56 del 31/05/1980.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (6) e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni edilizia in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente P.R.G..

La deroga non può essere concessa per mutamenti di destinazione di zona.

#### **Art. 17**

##### **RESPONSABILITÀ**

Il proprietario e/o il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono responsabili, nei limiti delle leggi vigenti (1), e ciascuno per la parte di sua competenza, della osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia, ai sensi dell'art.6 della L.S. 28/02/1985 n. 47.

### **CAPO IV**

#### **Art. 18**

##### **MODI DI ESECUZIONE ED ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

L'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di programmi Pluriennali di Attuazione, definiti e disciplinati dall'art.13 della L.S. n. 10/77 e delle corrispondenti ll.rr. n. 6/79, n. 66/79, n. 56/80 e n. 6/85.

L'attuazione del P.R.G. avviene sulla base di strumenti urbanistici secondari, oltre che delle concessioni edilizie ed autorizzazioni.

a) Il Piano Particolareggiato di iniziativa comunale di cui agli art. 19, 20,21 e 39 della L.R. n. 56/80.

b) Il Comparto di iniziativa pubblica e/o privata.

Il comparto costituisce una unità d'intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi.

Esso ha come finalità precipua quella di conseguire tra i proprietari e/o aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici generali.

Il comune procede alla delimitazione dei comparti in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale, ovvero in sede di formulazione del P.P.A.. La realizzazione degli interventi previsti nel Comparto è subordinata all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero comparto.

L'approvazione dei predetti strumenti urbanistici esecutivi costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel comparto.

Il Sindaco, entro 30 giorni, dall'avvenuta approvazione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati, il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del Comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in Consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione. Decorso il termine indicato, il Comune provvede alla esecuzione d'ufficio del comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al Comparto.

Le aree e gli immobili espropriati vengono acquisiti al patrimonio del comune, conservando la destinazione di uso precisata dagli strumenti urbanistici vigenti, e sono utilizzati a norma dell'art.13 comma quinto della L.R. n. 6/79 oppure a norma dell'art.15 comma 3 della legge L.S. n. 10/1977.

c) I PEEP - Piani di zone per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L.S. n. 167/62 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art.37 della L.R. n. 56/80;

d) I P.I.P. - Piani Particolareggiati per insediamenti Produttivi, di cui all'art.27 della L.S. n. 865/71 e successive modifiche ed integrazioni ed all'art.37 della L.R. n. 56/80.

e) I Piani di Recupero - il Piano di Recupero è di iniziativa pubblica o privata

Il Piano è di iniziativa privata qualora i proprietari degli immobili sottoposti a piani di recupero, rappresentati in base all'imponibile catastale almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati, presentino una "Proposta di Piano". La proposta di piano è adottata con deliberazione del consiglio comunale unitamente alla convenzione in cui contenuti sono fissati dall'art.19 del presente regolamento. Al piano di recupero di iniziativa pubblica o privata si applica la disciplina di cui all'art.21 della L.R. 56/80.

Il Piano di Recupero:

- a) Precisa, in conformità delle previsioni e prescrizioni del P.R.G., gli interventi finalizzati alla conservazione, al risanamento, al restauro ed alla ristrutturazione;
- b) Disciplina, in conformità delle previsioni e delle prescrizioni del P.R.G., per ogni zona omogenea le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento;
- c) Valuta i carichi insediativi conseguenti alla sua esecuzione, verificandone la corrispondenza con quelli previsti dal P.R.G.;
- d) Individua le unità minime di intervento;
- e) Contiene la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Gli elaboratori del Piano di Recupero sono i seguenti:

- a) Relazione ed elaborati grafici contenenti:
  1. Riferimenti specifici alle prescrizioni e previsioni del P.R.G.;
  2. Ricognizione dello stato fisico - giuridico - economico - sociale nelle zone sottoposte al piano di recupero, e sue rappresentazioni grafiche;
  3. Valutazione economiche
- b) Stralci degli elaborati del Piano Regolatore attinenti il Piano di Recupero;
- c) Rappresentazione, su mappe catastali, delle unità minime di intervento;
- d) Studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata e con specificazioni nei modi di intervento;

- e) Progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - f) Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel piano;
  - g) Relazione finanziaria sugli oneri da ripartire tra Comune e privati;
  - h) Norme urbanistiche edilizie.
- f) I PIANI DI LOTTIZZAZIONE di cui agli art.25, 26, 27, e 28 della L.R. n. 56/80. L'adozione ed approvazione dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi segue la procedura prevista dagli art.20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 35 e 37 della L.R. n. 56/1980.

Attuazione del P.R.G.

Programmi pluriennali di Attuazione. L'adozione ed approvazione del P.P.A. segue la procedura fissata dalla L.R. n. 6/79 e successive modifiche.

## **Art. 19**

### LOTTIZZAZIONI

Il piano di lottizzazione è adottato, unitamente allo schema di convenzione, con delibera del Consiglio Comunale e su proposta di tutti i proprietari degli immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento.

Il piano di lottizzazione di aree inserite in un P.P.A. può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il piano non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri.

Il piano di lottizzazione:

- a) delimita il perimetro della zona interessata;
- b) determina la rete stradale, gli spazi pubblici e la altre attrezzature di servizio;
- c) individua la disposizione planovolumetrica degli edifici esistenti e previsti;
- d) indica gli edifici destinati a demolizione totale o parziale, ovvero specifica gli interventi sugli edifici oggetto di recupero;
- e) precisa le tipologie e l'arredo urbano;
- f) detta le norme di attuazione;
- g) deve contenere la previsione delle fasi necessarie alla sua esecuzione.

Il progetto dovrà essere redatto da tecnici abilitati dalla legislazione vigente ed iscritti ai relativi Albi professionali, e sarà composto di:

1) una relazione generale e dettagliata illustrante:

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dal P.R.G. vigente;
- i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
- le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterni e alla coperture;
- le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi, con precisazione dei distacchi dei 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 dei privati, di recinzione, di illuminazione, di sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme del presente articolo costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento.

2) Stralci degli elaborati del P.R.G. attinenti il Piano di lottizzazione.

3) Mappa della zona nel rapporto di almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'inserimento nel P.R.G. vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati.

4) Estratto autentico della mappa catastale nella più grande scala disponibile (1:1.000, 1:2.000, 1:4.000) ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località, delle proprietà interessate e della loro consistenza.

5) Planimetria dello stato di fatto, in rapporto 1:500 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanze di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari (quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc.) e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona.

6) Planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento di massima.

7) Studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata, suddivisioni in unità minime d'intervento delle aree edificabili; specificazioni in ordine all'arredo urbano.

8) Elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano di lottizzazione.

9) Norme urbanistiche - edilizie per l'esecuzione del Piano di Lottizzazione.

10) Relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra i proprietari.

11) Convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili, compresi nel Piano di Lottizzazione, che deve prevedere:

- La cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazioni secondarie, nella misura stabilita dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968, salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;

- La realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;

- L'assunzione a carico dei proprietari, degli oneri per l'urbanizzazione secondaria nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione, con scorporo dei valori delle opere eventualmente direttamente cedute o eseguite dai proprietari;

- Lo scorporo va determinato in funzione dei costi

di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi o, in mancanza, di altro elenco predisposto da Enti pubblici o associazioni professionali o di categoria;

- I termini per l'ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiore a 10 anni dalla stipula della convenzione, salvo sospensioni dovute alla mancata inclusione delle aree in un P.P.A.;

- Congrua garanzia finanziaria, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;



- Sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso di persistenza dell'inosservanza.

Nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio delle concessioni, va portato in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione.

Il piano di Lottizzazione verrà adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art.15 della L.R. n. 6 del 12/02/79 sui comparti.

La delibera del Consiglio Comunale, di approvazione o di diniego, deve essere presentata entro 90 giorni dal ricevimento della proposta.

Per l'adozione e l'approvazione del Piano di Lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art.21 della L.R. n. 56 del 31/05/1980.

Entro il termine di 90 giorni, decorrenti dalla data di approvazione del visto di legittimità da parte della Sezione Provinciale Decentrata di Controllo sugli Atti degli Enti Locali sulla delibera del Consiglio Comunale di approvazione al Piano di Lottizzazione, il Segretario generale del Comune, convoca i proprietari interessati alla lottizzazione, per stipulare la convenzione regolante i rapporti tra gli stessi e il Comune.

Decorso inutilmente il termine suindicato, gli oneri ripartiti nella convenzione saranno aggiornati sulla base degli indici ufficiali ISTAT in vigore alla data della effettiva stipula della convenzione predetta.

La convenzione è trascritta nei registri immobiliari a cura del Comune ed a spese del concessionario. Copia della stessa è depositata per il periodo di validità, presso la segreteria Comunale. Per la lottizzazione d'ufficio, si segue il procedimento di formazione ed approvazione di cui ai commi precedenti del presente articolo, dopo che ai proprietari degli immobili interessati, sia stato inutilmente rivolto dal Sindaco l'invito a presentare, entro un termine prefissato e congruo, il piano di lottizzazione convenzionato.

## **Art. 20**

### ONERI DI URBANIZZAZIONE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione, da prevedersi in sede di definizione dello schema di convenzione (legato alla lottizzazione) e/o all'atto unilaterale d'obbligo (da legarsi al piano particolareggiato), nonché da prevedersi in sede di rilascio delle concessioni edilizie, sono quelli disciplinati dagli art. 5 e 10 della L.S. n. 10/77 e dalla L.R. n. 6/79 e successive modifiche.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle di cui alla legislazione statale vigente in materia, conformata dall'art.24 della L.R. 6/79 e successive modifiche e integrazioni.

I rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici, sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante la dotazione minima inderogabile di mq. 18 ripartiti nella misura indicata nel D.M. 02/04/68 n. 1444 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Per quanto sopra risulta evidente che nel computo degli standards andranno considerati anche gli spazi di sosta e parcheggio e il verde attrezzato, che dal succitato art.24 della L.R. n. 6/79 sono considerate opere di urbanizzazione primaria.

Agli oneri urbanizzativi predetti, per i quali andranno tenute presenti anche le disposizioni di cui all'art.9 della L.S. n. 94/1982 (legge Nicolazzi), si aggiungono gli ulteriori oneri per la concessione, legati al costo di costruzione.

In alternativa, ed ai fini dell'esonero da questi ultimi va predisposta ed eseguita la convenzione e l'atto unilaterale d'obbligo di cui agli art.37 e 38 della L.R. n. 6/79 e successive modifiche.

## CAPO V

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### **Art.21**

#### INIZIO LAVORI

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

Prima dell'inizio dei lavori inerenti l'installazione di un nuovo impianto termico o per la modifica di un impianto esistente, il committente deve depositare presso l'ufficio Tecnico Comunale, che rilascia attestazione del deposito, il progetto dell'impianto compreso ove previsto, quello dell'impianto centralizzato di acqua calda corredato da una relazione tecnica, che in caso si tratti di nuovi impianti deve essere corredata dal calcolo di previsione del consumo energetico.

Contestualmente bisogna presentare copia del progetto e relativa denuncia all'I.S.P.E.S.L., ente a cui spetta l'esame della rispondenza del progetto alle norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione.

**Art. 22****CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (1) e dal presente Regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari e agenti.

A tal uopo la concessione e 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 sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà farne avviso, entro 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il Capo dell'ufficio Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

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

**Art. 23****ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ**

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

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita che deve avvenire entro 120 giorni dalla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

La licenza di abitabilità o di agibilità o di uso è rilasciata dal Sindaco, previo nulla - osta dell'Ufficiale Sanitario e parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale sulla conformità del prodotto edilizio al progetto approvato ed alle clausole contenute nella concessione edilizia, relative anche alla urbanizzazione della zona ed al deposito del collaudo statico (per le opere in c.a.)

e dei calcoli statici al Genio Civile ai sensi della L.S. 1086/71.

Qualora l'eventuale difformità rilevata non attenga e non incida sulle condizioni igienico - sanitarie, di tutto o di parte dell'edificio, il Sindaco può, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico, rilasciare certificato di abitabilità e/o di agibilità, fatti salvi i provvedimenti definiti a seguito dei procedimenti sanzionatori di legge.

Per le agibilità sono comunque necessari tutti gli specifici nulla - osta di natura tecnica, richiesti dalla destinazione dell'immobile.

Entro 10 mesi dal rilascio della licenza d'uso o di abitabilità, gli impianti termici con potenza termica al focolare uguale o superiore a 100.000 Kcal/h, vanno sottoposti al collaudo al fine di verificare la conformità alle norme della legge n. 373 del 30/04/1976. Il collaudo deve essere eseguito da un Ingegnere iscritto all'albo professionale che non sia intervenuto nella progettazione, direzione ed esecuzione delle opere.

La nomina del collaudatore spetta al committente. Il collaudatore deve redigere due copie del certificato di collaudo e depositarle al Comune, il quale provvede a restituire una copia con l'attestazione dell'avvenuto deposito.

## TITOLO II

### DISCIPLINA URBANISTICA

#### CAPO UNICO

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

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

###### INDICE E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.R.G., anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.25.

**Art.25****DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI****A) INDICI E PARAMETRI URBANISTICI****1) Indici riferiti agli abitanti**

Tali indici stabiliscono la superficie lorda e il volume vuoto per pieno da corrispondere ad ogni abitante insediato o da insediare.

Vengono così quantificati:

- a) - superficie lorda abitabile - 25 mq/ab.  
- superficie lorda per destinazioni strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per abitazioni, studi professionali, ecc.) = 5 mq/ab.
- b) - volume vuoto per pieno abitabile = 80 mc/ab.  
- volume vuoto per pieno per destinazioni strettamente connesse con la residenza = 20 mc/ab.

**2)  $S_t$  = superficie territoriale**

Per superficie territoriale si intende un'area di piano, omogenea per destinazione, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria ( $S_1$ ) e secondaria ( $S_2$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

“La superficie territoriale va misurata per intero, al lordo di qualsiasi detrazione, ma al netto delle strade perimetrali già esistenti e di proprietà comunale”.

**3)  $S_f$  = superficie fondiaria,**

Nel caso di “intervento urbanistico preventivo”, per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale ( $S_t$ ) detraendo la nuova viabilità di piani e la superficie per le opere di urbanizzazione primaria ( $S_1$ ) e secondaria ( $S_2$ ). Nel caso di “intervento edilizio diretto” la superficie fondiaria corrispondente alla superficie edificabile, con esclusione delle strade pubbliche esistenti e degli altri spazi a destinazione pubblica.

**4)  $S_1$  = superficie per opere di urbanizzazione primaria.**

Comprende le aree destinate a:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- c) spazi per attrezzature tecnologiche a diretto servizio dell'insediamento (rete fognante, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, pubblica illuminazione);
- d) spazi di verde attrezzato.

**5)  $S_2$  = superfici per opere di urbanizzazione secondaria.**

Comprende le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico o di interesse collettivo, e cioè:

- a) asilo nido;
- b) scuola materna;
- c) scuola d'obbligo (elementari e medie inferiori);
- d) attrezzature di interesse comune (attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, ricreativo, sportive, amministrative, per pubblici uffici);
- e) mercati di quartiere;

- f) aree per spazi a verde pubblico e attrezzati a parco o per il gioco e lo sport a livello di quartiere.
- 6)  $S_m$  = superficie di minimo intervento.  
Si intende l'area minima richiesta per ogni "intervento edilizio diretto" o per ogni "intervento urbanistico preventivo". Detta superficie di minimo intervento deve avere una unica destinazione di zona e può essere composta anche dalle aree di più proprietà fra loro confinanti.
- 7)  $I_{ft}$  = indice di fabbricabilità territoriale.  
È il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibili per ogni mq. di superficie territoriale.
- 8)  $I_{ff}$  = indice di fabbricabilità fondiaria.  
È il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

## B) INDICI E PARAMETRI EDILIZI

- 9)  $L_m$  = lotto minimo  
Si intende per lotto minimo l'area minima richiesta per un intervento edilizio diretto. Esso può risultare dalla mappa catastale o da un frazionamento operato nell'ambito di un piano urbanistico attuativo.  
Dove è prescritto impedisce un frazionamento troppo spinto dei lotti che potrebbe comportare problemi di funzionalità edilizia.
- 10)  $S_u$  = Superficie Utile.  
Per superficie utile ( $S_u$ ) si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani (compresi androni, vani scala e ascensori) fuori ed entro terra e compreso il sottotetto per la sola porzione avente altezza libera interna superiore o uguale a m.1,80, misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti di copertura.  
Dalla superficie utile sono esclusi:
- le superfici ubicate ai piani interrati o seminterrati relative a cantine, vani scala corridoi di servizio, vani per servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di climatizzazione, autoclave, ripostigli);
  - le superfici relative ai volumi tecnici emergenti dal coperto del fabbricato (extracorsa ascensori, torrino scala, impianti tecnologici);
  - le superfici relative ad autorimesse, alle loro corsie di manovra e alle rampe di servizio ricavate in vani interrati o seminterrati purché, in quest'ultimo caso, l'estradosso dal solaio di copertura di tali ambienti non superi in misura maggiore di m. 1,20 la linea di terra (definita dal piano stradale o dal piano di sistemazione esterna dell'edificio); tali superfici debbono però essere comprese entro il limite massimo fissato per le diverse destinazioni delle presenti norme o a quello eventualmente fissato dalla legislazione vigente;
  - le superfici relative al porticati pubblici di uso pubblico, di uso comune agli utenti di edifici residenziali o di uso privato;
  - le superfici relative alle loggie coperte non chiuse perimetralmente;
  - le superfici dei balconi.
- 11)  $H_m$  = altezza netta di piano.

Si intendono per altezza netta di piano la distanza verticale misurata tra pavimento e soffitto.

12)  $H_p$  = altezza lorda di piano,

Si intende per altezza lorda di piano la distanza verticale misurata tra pavimento e l'estradosso dell'elemento di copertura.

13)  $H_f$  = altezza del fabbricato.

Si intende per altezza del fabbricato la media delle altezze di ciascun fronte; essa non può superare il limiti fissati per singole zone. Per altezza di ciascun fronte si intende la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita, per gli edifici allineati a filo strada, dal ciglio del marciapiede, e, per gli edifici arretrati dal filo stradale, dal piano di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita, per gli edifici con copertura a terrazzo, dalla linea di intersezione fra il piano verticale di facciate e l'estradosso del solaio di copertura, e, per gli edifici con copertura a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha precedenza superiore al 35%, dei due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette (linea di terra e linea di copertura) non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20% ne di due metri l'altezza massima consentita per il fabbricato.

L'altezza di un fronte in ritiro a misura dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano del fronte incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

Quando l'edificio è costruito da più volumi complessi, per il calcolo delle altezze si deve suddividere in parti a volumi semplici; nessuna di tali parti dell'edificio potrà superare l'altezza massima fissata dalle presenti norme.

14)  $V$  = volume.

Si intende per volume la somma dei prodotti delle superfici utili ( $S_u$ ) di ogni piano per le rispettive altezze lorde.

15)  $S_c$  = superficie coperta.

È costituita dall'area racchiusa nella proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici edificate, chiuse perimetralmente, di cui è composto l'edificio.

16)  $R_c$  = rapporto di copertura ( $S_c/S_f$ ).

È definito dal rapporto massimo tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

17) Distanze.

Si distinguono in:

- $D_c$  = distanza dal confine.

Si intende per distanza dal confine la distanza minima fra la proiezione sul piano orizzontale del fronte dell'edificio, tracciata includendo anche i corpi aggettanti chiusi, e la linea di confine.

- $D_f$  = distanza fra fabbricati.

Si intende per distanza fra fabbricati la distanza minima fra le proprietà sul piano orizzontale dei fronti dei fabbricati, tracciate includendovi i corpi aggettanti chiusi.

- $D_s$  = distanza dalla strada.

Si intende per distanza dalla strada la minima distanza dalla strada la minima distanza fra il ciglio stradale interno e la proiezione sul piano orizzontale del fronte del fabbricato prospiciente la strada tracciata includendovi anche i corpi aggettati chiusi.

18) P = parcheggi.

I parcheggi sono costruiti dagli spazi prescritti a tal fine dall'art.18 della legge 06/08/1967 n. 765 (10) e dall'art.2 della L. 122/89.

19) Spazi interni agli edifici.

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.

b) **Patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

c) **Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 10,00 e la superficie del pavimento superiore a  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti che la circondano.

d) **Chiostrine.** Si intendono per chiostrine uno spazio interno di superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

20) Indice di piantumazione.

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritte per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

## TITOLO III

### DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

#### CAPO I

#### ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO



**Art. 26****CAMPIONATURE**

È facoltà della Commissione Edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campi delle tinte e dei rivestimenti.

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

**Art. 27****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 e nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.), devono essere realizzate con materiale e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definito, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazioni 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, telefono ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali 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 e all'estetica dell'ambiente.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti (11).

**Art. 28****AGGETTI E SPORGENZE**

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

Lo zoccolo del fabbricato non potrà occupare alcuna parte del suolo pubblico.

I balconi in oggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una lunghezza non inferiore a m. 6,00.

L'aggetto in ogni suo punto, non può col proprio intradosso, essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede, o a m. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o dal distacco tra i fabbricati stessi, fino al massimo di m. 1,60.

I balconi totalmente chiusi (bow - windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto per le costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12,00.

Essi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della strada e del distacco fra i fabbricati stessi, fino al massimo di m. 1,40.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 5,00.

Se la superficie frontale di esse supera  $\frac{1}{3}$  della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove la normativa di P.R.G. limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

## **Art. 29**

### ARREDO URBANO

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

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

È tassativamente vietato 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.

In particolare, è vietato l'uso di insegne, luminose e non, a bandiera nel centro storico e sue vicinanze (zone territoriali omogenee A1 e A2), fatta salva la normativa eventualmente prevista negli strumenti attuativi di tali zone omogenee.

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

In caso di riparazione o modifica 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 tutte loro spese e responsabilità.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze e di lapidi commemorative di iniziativa pubblica, nonché di sostegno per apparecchi illuminanti.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe comunali 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 è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulla mostra o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parte all'uopo destinata. Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbono installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nella zona demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti (12).

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

Le tende, e le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendono al di sotto di m. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio della Commissione Edilizia non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e 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 altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico, non potrà essere asportato, spostato comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (4), dalla Soprintendenza ai Monumenti.

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

#### **Art. 29 bis**

##### **ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Il presente regolamento a fronte della necessità di eliminare gli impedimenti fisici, comunemente definiti "barriere architettoniche" richiama le norme di cui al D.P.R. n. 384 del 27/04/1978, che qui si intendono ad ogni effetto integralmente riportate. Tali norme sono vincolanti per le strutture ed edifici pubblici, e comunque per tutti gli edifici aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico e sanitario ed in cui si svolgono, comunque, attività comunitarie o servizi di interesse generale.

Per gli edifici privati funzionalmente destinati ad attività aperte al pubblico la Commissione Edilizia potrà chiedere, ove ne esistano le possibilità, l'applicazione di alcune misure di cui al D.P.R. n. 384/1978.

## CAPO II

### NORME IGIENICHE

(Sono integrate dalle norme del Regolamento d'Igiene vigente, in caso di controindicazioni valgono le disposizioni del presente Regolamento Edilizio).

#### **Art. 30**

##### SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art.25/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ed un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art.25/19 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine e ambienti per abitazione, uffici, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Nel caso di cortili che per necessità di progettazione avessero forme particolari si dovranno scomporre i cortili elementari e verificare per ciascuno di essi le condizioni dell'art.25.

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 dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per un altezza non superiore a m. 2,50.

Negli spazi interni definiti dall'art.25/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

**Art. 31****USO DEI DISTACCHI FRA FABBRICATI**

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

Non sono ammesse costruzioni di qualsiasi tipo, tradizionali o prefabbricate, anche con carattere di precarietà. In ogni caso deve essere prevista una sufficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

**Art. 32****CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE**

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

Nella richiesta di concessione edilizia, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale e 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 o depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario.

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento costruiti artigianalmente sul posto.

**Art. 33****SCALE**

Quando la superficie coperta supera i 400 mq gli edifici abitati ad uso di albergo, pensione, ufficio, magazzino di vendita ecc., devono essere dotati di almeno due scale continue dalla base alla sommità, opportunamente dislocate.

I vani scala possono non essere illuminati e ventilati direttamente dall'esterno, se dotati di impianto di aspirazione meccanica.

In nessun caso le scale potranno avere rampe di larghezza inferiore a m. 1,00 ad eccezione degli appartamenti su due piani (duplex) le cui scale interne potranno avere rampe di larghezza di m. 0,85 ed essere illuminate e areate indirettamente.

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

Per le cucine valgono le stesse norme dei locali abitabili salvo la cubatura minima che potrà essere ridotta al minimo che potrà essere ridotta al limite di metri cubi 15,00.

Per far posto al deposito della bombola di gas liquido (gas di petrolio liquefatto) per uso domestico, le cucine devono essere dotate di apposita nicchia ermeticamente chiusa verso l'interno e posta all'esterno della casa. Tutte le tubazioni relative agli impianti di g.p.l., anche se attraversanti murature, debbono essere protette con guaina metallica, munita di rubinetti di intercettazione del flusso. La tubazione flessibile deve essere di materiale tale da evitare residui e fughe di gas (circolare Ministro degli Interni n. 78 del 14/7/1967).

Il nulla - osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.23 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti (2). Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai, e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate almeno per un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di m. 6 da qualsiasi finestra o quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza (2).

**Art. 35****PIANI INTERRATI**

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

Per i locali da adibire ad autorimesse e ad impianti di riscaldamento, aria condizionata o simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti (13).

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

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

**Art. 36****PIANI SEMINTERRATI**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ed ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore di m. 1,50 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte (13) per particolari destinazioni di uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.35.

**Art. 37****PIANI TERRENI**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni debbono essere realizzati di almeno cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzate, o cm. 20 dal piano stradale se lo stabile è prospiciente strade pubbliche, e, se privi di sottostante piano seminterrato, avere il pavimento isolato con materiale riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza netta non inferiore a m. 3,00.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza non inferiore a m. 2,30.

**Art. 38****PIANI SOTTOTETTO**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

**Art. 39****NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI (D.M. 5 LUGLIO 1975)**

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

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

L'altezza minima di tutti i locali dei vari piani abitati dovrà essere di m. 2,70 riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 5,00 e i vani abitabili non inferiore a mq 9,00.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14,00 per i primi 4 abitanti, e mq 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze dal letto debbono avere una superficie minima di mq 9,00, se per una persona e mq 14,00 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provviste di finestra apribile.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianti di aspirazione forzata.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

Ogni locale abitabile non dovrà inoltre avere mai cubatura inferiore ai 24 metri cubi.

La minima altezza degli spazi sottostanti i soppalchi non deve essere inferiore a m. 2,10; la medesima altezza minima deve intercorrere tra il pavimento finito del soppalchi e il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi sono destinati alla permanenza delle persone.

In ogni caso la superficie dei soppalchi non deve essere superiore al 40% di quella del locale soppalcato.

#### **Art. 39 bis**

##### ALTEZZA UFFICI

L'altezza netta interna dei piani superiori al piano terra destinati ad uso uffici non può essere inferiore a m. 2,40.

#### **Art. 40**

##### FABBRICATI IN ZONA RURALE

Le case coloniche dovranno rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e seguire quelle contenute nelle leggi vigenti (14)

per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri per animali, fienili pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali e distanti almeno m. 12,00 dai pozzi.



I pozzi destinati a contenere acqua potabile, se interrati, dovranno essere ispezionabili su tutti i lati.

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 finestre dei locali adibiti a stalla o simili è di metri 10,00.

Il pavimento del pianterreno dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 30, rispetto al piano di campagna e a quello del cortile.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

#### **Art. 41**

##### MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro 5 anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risultassero indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico rispondente alle norme di cui ai precedenti articoli.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti (15), le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

## CAPO III

### NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

#### **Art. 42**

##### MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate alla edificazione ed ai servizi pubblici dal Piano Regolatore Generale e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

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

Per i manufatti di particolare valore storico - ambientale e culturale di cui all'elenco "B" della tavola n. 14 del P.R.G. è

fatto divieto ai proprietari e possessori di alterare lo stato dei luoghi; sottrarre, alterare o distruggere singoli elementi costitutivi ed apportare modificazioni di qualsiasi natura in una zona di rispetto di m. 5 da ogni punto del manufatto o del reperto protetto.

L'ente locale, potrà nel rispetto delle leggi vigenti inserire tali beni in iniziative ed attività turistiche, culturali e di studio.

#### **Art. 43**

##### DEPOSITI SULLE AREE SCOPERTE

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.7.

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

In caso di depositi senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

## CAPO IV

### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

#### **Art. 44**

##### STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE ABITAZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme o prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni (16) - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

#### **Art. 45**

##### STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietarie di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità, di sicurezza e di igiene richiesti dalle norme vigenti (16).

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico Comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti,

fissando le modalità del lavoro da eseguire o assegnando un termine preciso per la esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

## CAPO V

### USO DI SUOLO, SPAZIO E SEZIONI PUBBLICHE

#### **Art. 46**

#### OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZI O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

È vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruite o restaurare fogne o per qualsiasi sito motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Il Sindaco potrà, sentire la commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, telefoniche ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I Capo III.

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

#### **Art. 47**

#### RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi (4) sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse speleologico, paleontologico, storico - artistico, o archeologico, il

committente, il direttore e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

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

#### **Art. 48**

##### USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data l'indicazione nella concessione.

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

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

## CAPO VI

### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

#### **Art. 49**

##### SEGNALAZIONE, RECINZIONI ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa in vista del pubblico, una tabella delle dimensioni non inferiori a cm. 50 x cm. 50 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 e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) numero progressivo e data della concessione edilizia o autorizzazione.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria, ove sia richiesta in sede di concessione.

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

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro interno, ripulitura dei tetti;
- d) ci sono ragioni di pubblico transito.

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

## **Art. 50**

### 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.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza articolare autorizzazione comunale.

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

## **Art. 51**

### SCARICO DI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

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

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

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

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

#### **Art. 52**

##### **RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

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

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

#### **Art. 53**

##### **RIMOZIONI DELLE RECINZIONI**

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

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiali, ponti e puntellature.

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

## TITOLO IV

### SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### **Art. 54**

##### SANZIONI

Per la violazione delle disposizioni del presente Regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e Regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica e in particolare alla legge Regionale n. 56/80, alle leggi statali n. 47/85 e regionali n. 26/85.

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

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

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

#### **Art. 55**

##### ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse potrà sentire la commissione edilizia, e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguire a temine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici e delle parti in questione, fatte salve le norme previste per le zone omogenee A1 e A2.

Il Sindaco, o suo delegato, entro 60 giorni dalla presa d'atto da parte della Sezione Provinciale di controllo della delibera di adozione del P.R.G., notifica, nelle forme previste per gli atti giudiziari, ai proprietari e possessori dei beni di cui alla Tavola n. 14 del P.R.G. e Titolo V - capo I n. 1, 2 e 3 del presente regolamento, stralcio delle norme che regolano tali beni.

Entro 180 giorni dalla stessa data il Comune provvederà ad istituire e regolamentare presso l'Ufficio Tecnico Comunale il "Catasto Comunale dei beni ambientali, storici e culturali del Comune".

#### **Art. 56**

##### DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

I lavori già iniziati in base alle autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti (17). Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, tutti gli edifici esistenti confinanti con spazi pubblici, dovranno provvedere alla posa in opera di canali di gronda e dei tubi di scarico delle acque pluviali.

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

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento dovranno essere rimosse le tabelle ed insegne a bandiera, luminose e non, nelle zone omogenee A1 ed A2, fatta salva la normativa prevista negli strumenti urbanistici attuativi di tali zone.

#### **Art. 56 bis**

##### DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Gli edifici costruiti in data posteriore al vecchio Piano Regolatore Generale (approvato con D.P.R. in data 14/02/1958), muniti di regolare licenza o concessione edilizia, completati al rustico (cioè definiti sia per superficie che per volumetria) e non ancora ultimati, possono essere completate le opere di rifinitura, entro 5 anni successivamente alla presa d'atto della deliberazione di adozione del piano, da parte della S.P.C., con la possibilità di apportare modifiche sia alle facciate che alle tramezzature interne, previa richiesta al Sindaco di regolare autorizzazione e fermo restando la destinazione d'uso originaria indicata nella licenza o nella concessione edilizia che autorizzo l'opera o nella concessione in sanatoria, fermo restando il parere della sovrintendenza ove richiesto.



**Art. 57****DISPOSIZIONE FINALE**

Nei casi di non concordanza e/o contraddizione con i contenuti di norme statali e regionali vigenti e/o future, si intendono sempre prevalenti queste ultime rispetto a quelle del presente R.E.

**TITOLO V****DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VINCOLI TERRITORIALI****CAPO I****1) VICOLI INERENTI I BENI DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO**

(legge 01/06/1939, n.1089)

Tutti gli immobili di interesse artistico e storico, vincolati dalla legge n. 1089 dell'01/06/1939 sono sotto la vigilanza del Ministero, a prescindere da chi li usi o li abbia in consegna.

Per detti immobili è vietata la demolizione, la rimozione o il restauro senza l'autorizzazione del Ministero e non possono essere destinati ad usi non compatibili con il loro carattere storico - artistico. L'autorizzazione è necessaria anche per il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti di edifici. Resta salvo il diritto dei soprintendenti ad ispezionare, previo preavviso, lo stato di conservazione dei beni vincolati dalla L.S., n. 1089/39.

Per la conservazione di questi beni, il Ministero ha la facoltà di provvedere direttamente alle opere necessarie a tal fine.

Il progetto delle opere che si intendono eseguire deve essere approvato dalla competente Soprintendenza; è evidente però si possono eseguire i lavori di assoluta urgenza atti ad evitare danni notevoli all'immobile, purché ne sia data immediata comunicazione alla Soprintendenza ed entro breve tempo gli venga consegnato il progetto definitivo. In tutti i casi la stessa Soprintendenza può sospendere i lavori ed entro 60 giorni far pervenire la notifica al Ministero.

L'ordine di sospensione dei lavori si intende revocato se, trascorso tale termine, il Ministero non abbia provveduto alla notifica.

Il Ministero può altresì prescrivere le distanze, le misure e le altre norme atte ad evitare pericolo all'integrità delle cose soggette alle disposizioni della L.S. n. 1089/39, oppure danneggiamenti di prospettiva o di luce o di condizioni ambientali delle stesse.

Tale facoltà è indipendente da regolamenti edilizi o da piani regolatori generali.

È fatto divieto di collocare e di affiggere manifesti, cartelli iscrizioni e altri mezzi di pubblicità che danneggiano l'aspetto, il decoro e il pubblico godimento del bene.

Il bene tutelato dalla succitata L.S. n. 1089/39, se appartenente a privati può essere alienato previa autorizzazione del Ministero che può anche negarla qualora tale alienazione produca un grave danno al patrimonio nazionale. Lo Stato si riserva, in caso di alienazione a titolo oneroso, il diritto di prelazione da esercitarsi nel termine di due mesi dalla data della denuncia al Ministero da parte dell'alienante.

Gli immobili di interesse artistico e storico vincolati dalla L.S. n. 1089/39, in caso di pubblico interesse possono essere espropriati dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, che può demandare tale espropriazione a favore delle Provincie, dei Comuni o di altri enti legalmente riconosciuti. Gli articoli dal n. 58 al n. 70 della predetta legge n. 1089/39 prevedono una serie di sanzioni per i trasgressori delle presenti norme.

## 2) VINCOLI IDROGEOLOGICO - FORESTALE (punto i art.51 della L.R. n. 56/80)

Sono sottoposti a vincolo, per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione, che per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui ai commi successivi, possano con danno pubblico subire denudazione, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque.

A tal scopo l'Amministrazione Forestale ha individuato per ogni Comune su di una mappa catastale o su di una carta dell'Istituto Geografico Militare (possibilmente in scala 1:10,000), i terreni da comprendersi nella zona da vincolare, descrivendo i confini. Un esemplare della carta topografica, con la descrizione dei confini delle zone proposte per il vincolo, dovrà a cura del Sindaco, restare affissa per 90 giorni all'albo pretorio del Comune.

Una copia della relazione predisposta dall'Amministrazione Forestale resterà invece depositata presso la segreteria del Comune a disposizione degli interessati. La pubblicazione di cui sopra terrà luogo di notificazione.

Per i terreni vincolati la trasformazione dei boschi in altre qualità di coltura e la trasformazione dei terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate ad autorizzazione dell'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste alle modalità da esso prescritte, caso per caso, allo scopo di prevenire i danni di cui al primo comma.

Nei terreni vincolati l'esercizio del pascolo sarà soggetto alle seguenti restrizioni:

a) Nei boschi di nuovo impianto e sottoposti a tagli generali o parziali, oppure distrutti dagli incendi, non può essere ammesso il pascolo prima che lo sviluppo delle giovani piante e dei nuovi virgulti sia tale da escludere ogni pericolo di danno;

b) Nei boschi adulti troppo radi e deperenti e altresì vietato il pascolo fino a che non sia assicurata la ricostruzione di esse;

c) Nei boschi e nei terreni ricoperti di cespugli aventi funzioni protettive è, di regola, vietato il pascolo delle capre.

I proprietari dei terreni compresi nelle zone vincolate possono separatamente chiedere che i propri terreni siano in tutto od in parte esclusi dal vincolo. Per ottenere tale esclusione dovranno farne domanda all'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste.

Le zone vincolate, nelle quali, per lavori eseguiti, per mutate forme di utilizzazione dei terreni o per altre cause, risulti cessato il pericolo di danni di cui al primo comma, possono dall'Assessorato Regionale Agricolture e Foreste su richiesta degli interessati, essere dichiarate esenti o parzialmente esenti dalle limitazioni imposte.

I proprietari che intendono ottenere l'esclusione totale o parziale dei propri terreni dal vincolo di cui al comma precedente, dovranno inviare domanda all'Assessorato Regionale Agricolture e Foreste per il tramite del Sindaco del Comune ove sono situati i terreni.

Il Sindaco curerà la pubblicazione delle singole domande all'Albo del Comune per un periodo di 30 giorni, trascorso il quale, le trasmetterà all'Assessorato Regionale Agricolture e Foreste con la dichiarazione dell'avvenuta pubblicazione e con le eventuali sue osservazioni ad opposizioni degli interessati.

La domanda dovrà indicare con esattezza il terreno cui essa si riferisce e le ragioni che la giustificano. Qualora tali indicazioni non siano contenute nella domanda dovranno risultare da una memoria che sarà allegata alla stessa domanda.

I boschi, che per la loro speciale ubicazione, difendono terreni, e fabbricati dalla caduta di valanghe, da rotolamento di sassi, dal correnamento e dalla furia dei venti, e quelli ritenuti utili per le condizioni igieniche locali, possono, su richiesta delle province, dei Comuni o di altri Enti e privati interessati, essere sottoposte a limitazioni nella loro utilizzazione. Per disposizioni della competente Amministrazione dello Stato possono essere sottoposti ad analoghe limitazioni i boschi, dei quali sia ritenuta necessaria la conservazione anche per ragioni di difesa militare.

Nei casi di vincoli per ragioni igieniche dovrà essere sentito l'Ufficio del Medico Provinciale. La domanda di dichiarazione della necessità del vincolo od i provvedimenti dell'autorità di cui al comma precedente, deve notificarsi al proprietario o a colui che a qualsiasi titolo abbia nell'attualità il godimento del bosco.

Dal momento della notificazione fino all'esaurimento della procedura relativa alla dichiarazione ed imposizione del vincolo, il proprietario o possessore del bosco non potrà compiere in esso alcun taglio di piante.

Esso potrà chiedere un compenso per il pregiudizio economico subito a causa della sospensione dei tagli.

Chi intende compiere lavori di movimento di terreno, che non siano diretti alla trasformazione e coltura agraria dei boschi e dei terreni saldi, dovrà farne dichiarazione in tempo utile all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, indicando la data dell'inizio di essi. L'Ispettorato potrà prescrivere le modalità dell'esecuzione dei lavori allo scopo di evitare danni di cui al primo comma del presente articolo.

Qualora entro 30 giorni dalla dichiarazione l'ispettorato non avrà prescritto dette modalità i lavori potranno essere senz'altro eseguiti.

Le domande di autorizzazione e trasformare i boschi in altra qualità di coltura ed i terreni saldi i terreni soggetti a periodica lavorazione devono essere presentate al Sindaco del Comune ove è situato il fondo, corredato del tipo del fondo stesso con indicazione delle pendenze del territorio in cui è posto, del numero di mappa e dei mezzi con i quali si intende impedire i danni cui la trasformazione può dar luogo.

Il Sindaco fa pubblicare per 15 giorni all'albo pretorio la domanda, e quindi, con le opposizioni che fossero state presentate e con le sue osservazioni le trasmette entro otto giorni all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, che ove occorra, accertate le condizioni dei luoghi, propone le modalità della trasformazione, se si tratta di boschi, e, se si tratta di terreni saldi, le norme che riterrà necessario.

### 3. VINCOLO PER LA PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

(L.S. n. 1497 del 29/06/1939 e L.S. n. 431 dell'08/08/1985)

Tutte le bellezze naturali ed ambientali, vincolate ai sensi della legge statale n. 1497 del 29/06/1939 e successive modificazioni, sono sotto la vigilanza degli Enti abilitati dalla Legge, a prescindere da chi le usi o le abbia in consegna.

I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dell'immobile, il quale sia stato sottoposto a vincolo, non possono distruggerlo né introdurvi modificazioni che alterino lo stato dei luoghi.

Essi pertanto, debbono presentare i progetti dei lavori che vogliono intraprendere alla competente autorità preposta ed astenersi dal mettervi mano sino a tanto che non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione.

Non è richiesta l'autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio dell'attività agro - silvopastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idro - geologico del territorio.

Sono fatte salve, per i lavori di cui sopra, le eventuali normali procedure previste dal presente regolamento.

### 4. VINCOLO SULLA TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

(legge 01/06/1939, n. 1089)

Si rinvia a quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia.

Il comune vigila a mezzo dei propri organi sull'effettivo rispetto della normativa di vincoli.

## TITOLO VI

### NORME AGGIUNTIVE DI INTERESSE GENERALE

#### 1. NORME PER LA TUTELA DELLE ACQUE DALL'INQUINAMENTO (legge Statale n. 319/1976)

Il Comune provvede ad effettuare:

- a) i controlli degli scarichi, pubblici o privati, per quanto attiene ai limiti di accettabilità ed al rispetto delle norme che regolamentano lo smaltimento dei fanghi;
- b) il controllo sul rispetto dei limiti di accettabilità nelle pubbliche fognature scaricanti nel suolo o nel sottosuolo;
- c) installazione e la manutenzione della rete dei dispositivi per il controllo qualitativo dei corpi idrici nell'ambito dell'attività regionale di censimento delle risorse idriche.

Inoltre il comune è responsabile del controllo dei complessi produttivi allacciati alle fognature pubbliche, per quanto attiene all'accettabilità degli scarichi, alla funzionalità degli impianti di pretrattamento adottati, al rispetto dei criteri generali per un corretto e razionale uso dell'acqua.

Per quanto concerne in particolare gli scarichi sul suolo adibito ad usi agricoli, essi potranno essere previsti quando le immissioni siano direttamente utili alla produzione agricola.

Si puntualizza che per suolo adibito ad uso agricolo deve intendersi qualsiasi superficie la produzione vegetale, direttamente o indirettamente, è utilizzata per l'alimentazione animale o umana, ovvero per processi di trasformazione industriale o comunque oggetto di commercio.

Nel caso di suolo ad uso agricolo lo smaltimento dei liquami è ammesso non come semplice mezzo di scarico di acque usate, ma come mezzo di trattamento che assicuri un utile alla produzione ed in ogni caso una idonea dispersione ed innocuizzazione degli scarichi liquidi stessi in modo che le acque superficiali, il suolo, la vegetazione non subiscano degradazione o danno.

Per quanto concerne gli scarichi nel sottosuolo, essi non dovranno essere consentiti quando possono essere danneggiate le falde acquifere. I soggetti che, si di fuori dei pubblici servizi, provvedono automaticamente all'approvvigionamento idrico devono provvedere all'installazione ed al buon funzionamento di idonei strumenti per misura della portata delle acque prelevate al competente ufficio del comune con periodicità non superiore all'anno.

Le autorità competenti per il controllo qualitativo degli scarichi possono prescrivere l'installazione degli strumenti per il controllo automatico degli scarichi potenzialmente pericolosi per la salute pubblica. Le spese di installazione e gestione sono a carico del titolare dello scarico.

Tutti gli scarichi devono essere accessibili per il campionamento da parte dell'autorità competente nel punto assunto per la misurazione.

Per gli insediamenti produttivi, soggetti a diversa destinazione o ad ampliamento o a ricostruzioni, o la cui attività sia trasferita in altro luogo, deve essere richiesta una nuova autorizzazione allo scarico. L'autorizzazione agli scarichi diretti nelle acque del mare è rilasciata dall'autorità designata dalla Regione ed è subordinata da parte del richiedente delle prescrizioni, dei limiti e degli indici di accettabilità previsti dalla legge n. 650 del 24/12/1979.

Gli scarichi dei nuovi insediamenti sono soggetti alle seguenti norme:

- 1) nel caso di recapito in corsi d'acqua superficiali, ai limiti di accettabilità di cui alla tabella a) allegata alla legge n. 319 del 10/05/1976;
- 2) nel caso di recapito in pubbliche fognature debbono prima dell'entrata in funzione dell'impianto centralizzato di depurazione, essere comunque conformi all'accettabilità di cui alla tabella c) allegata alla legge n. 319/76, e successivamente all'arrivo del medesimo, adeguarsi, inoltre, ai limiti di accettabilità alle norme e alle prescrizioni regolamentari stabilite dal Comune o dal Consorzio che gestisce il pubblico servizio;
- 3) possono avere recapito sul suolo, anche adibito ad usi agricoli, o nel sottosuolo, nel rispetto delle norme igieniche stabilite dalle autorità sanitarie locali, sino all'emanazione della normativa specifica da parte delle autorità regionali, cui si dovranno adeguare.

I titolari degli scarichi già in essere provenienti da insediamenti produttivi debbono:

- a) se sprovvisti di autorizzazione allo scarico, farne domanda all'autorità competente;
- b) se già in possesso dell'autorizzazione, presentare domanda di rinnovo.

La domanda di autorizzazione, o di rinnovo, deve essere accompagnata dalla puntuale precisazione delle caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico terminale in atto, nonché dall'indicazione della quantità d'acqua da prelevare nell'anno solare.

Inoltre nella domanda dovrà essere indicato l'eventuale diverso recapito consentito dalla legge, e comunque, la fonte di approvvigionamento.

Le autorizzazioni sono rilasciate in forma definitiva quando gli scarichi rispettano i limiti di accettabilità di cui alla L.S. n. 319/76.

Prima dell'autorizzazione definitiva, viene rilasciata dalle autorità competenti una autorizzazione provvisoria, nella quale deve essere previsto:

1) per gli scarichi in corpi d'acqua pubblici l'allineamento progressivo ai limiti della tabella a) allegata alla legge 319/76;

2) per gli scarichi in pubbliche fognature, all'allineamento ai limiti della tabella c) allegata alla legge 319/76 e all'osservanza delle particolari prescrizioni tecnico economiche connesse con l'utilizzazione del pubblico servizio di fognature e depurazione.

L'autorizzazione provvisoria s'intende concessa se non è rifiutata entro 6 mesi dalla data di presentazione della relativa domanda, fermo restando il potere delle autorità competenti di revocare l'autorizzazione o di rilasciare la stessa con eventuali prescrizioni del caso.

## 2. BENI DEMANIALI - USI CIVICI

L'amministrazione Comunale, effettua un censimento delle aree e degli immobili che sono in sua proprietà a qualsiasi titolo, nonché delle aree gravate da usi civici.

I beni che costituiscono il demanio comunale sono i seguenti:

- Acquedotti;
- Immobili riconosciuti di interesse storico, archeologico ed artistico a norma delle leggi vigenti in materia;
- Le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche;
- Cimiteri;
- I mercati;
- Le vie interne dell'abitato, le piazze o giardini, le ville e passeggiate pubbliche;
- Le fognature, come costruzioni accessorie alle strade di cui occupano il sottosuolo.

Fanno parte del patrimonio comunale anche le "servitù demaniali" cioè i diritti costituiti per la utilità di alcuni beni demaniali; ne sono esempio:

- Permettere lo scolo attraverso un fondo, delle acque provenienti dalle strade demaniali;
- Permettere l'installazione di opere di presa e condotte delle acque pubbliche;
- Permettere l'uso di sorgenti di acque private;
- Permettere l'uso delle strade vicinali di cui è titolare il Comune, al quale afferiscono, per tale sua veste, particolari

diritti ed obblighi;

- Osservare e mantenere zone di rispetto nei confronti delle strade e dei cimiteri.

L'utilizzazione di detti beni da parte del Comune può essere attuata:

- a) direttamente dalla Pubblica Amministrazione;
- b) dalla collettività;

- con uso ordinario generale: cioè da parte di tutti i cittadini (es. transito sulle strade pubbliche);
- con uso ordinario speciale: cioè consentito con particolare atto amministrativo (es. visita dei musei previo pagamento del biglietto, che è una tassa)
- con uso eccezionale: quando si sottrae un bene ad uso comune, per metterlo a disposizione di un singolo, con atto di concessione.

Le aree gravate da usi civici devono essere recuperate al demanio comunale e destinate ad usi di interesse pubblico, ovvero date in concessione a consorzi aventi fini ed attività agricole.

## APPENDICE: ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE RICHIAMATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

In questa prima parte dell'appendice è contenuta l'indicazione delle principali leggi, norme e disposizioni alle quali fanno riferimento gli articoli del regolamento edilizio.

I numeri corrispondono alle relative chiamate contenute nel Regolamento Edilizio.

(1) Oltre alle norme specifiche, di cui alle note successive, si ricordano le leggi e disposizioni seguenti.

Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150 (Gazzetta ufficiale n. 244 del 16/10/1942), modificata e integrata dalla legge 06 Agosto 1967, n.765 (Gazzetta ufficiale n. 218 del 31/08/1967), dalla Legge 19 novembre 1968 n. 1187 (Gazzetta ufficiale n. 304 del 30/11/1968), della legge 1° giugno 1971 n. 291 (Gazzetta ufficiale n. 139 del 03/06/1971), dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Gazzetta ufficiale n. 276 del 30/10/1971) e della legge 30 novembre 1973, n. 756 (Gazzetta ufficiale n. 309 del 30/11/1973); del D.L. 2 maggio 1974 n. 115 (Gazzetta ufficiale n. 113 del 2 maggio 1974), convertito in legge 27 giugno 1974 n. 247 (Gazzetta ufficiale n. 170 del 1° luglio 1974); della legge 27 maggio 1975, n. 166 (Gazzetta ufficiale n. 148 del 7 giugno 1975); dal D.L. 13 agosto 1975, n. 376 (Gazzetta ufficiale n. 218 del 18/08/1975), convertito in legge 16 ottobre 1975, n. 492 (Gazzetta ufficiale n. 276 del 27/10/1975); dalla legge 2 agosto 1975, n. 393 (Gazzetta ufficiale n. 224 del 23 agosto 1975); dal D.L. 29 novembre 1975 n. 562 - ultima proroga dei vincoli urbanistici - (Gazzetta ufficiale n. 316 del 29/11/1975), convertito in legge 22 dicembre 1975 n. 696 (Gazzetta ufficiale n. 343 del 31/12/1975); dalla legge 28/01/1977, n. 10 (Gazzetta ufficiale n. 27 del 29/01/1977).

Decreto ministeriale n. 1404 del 1° aprile 1968 (Gazzetta ufficiale n. 96 del 13/04/1968):distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificio fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art.19 della legge 06 agosto 1967, n. 765.

Decreto ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 (Gazzetta ufficiale n. 97 del 16/04/1968): limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 06 agosto 1967, n. 765.

Legge 3 novembre 1952, n. 1902 (Gazzetta ufficiale n. 286 del 10 dicembre 1952): Misure di salvaguardia di pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.

Legge 21 dicembre 1955, n. 1357 (Gazzetta ufficiale n. 11 del 14 gennaio 1956): Modifiche a disposizioni della legge urbanistica 18 agosto 1942, n. 1150, sui piani regolatori, e della legge 27 ottobre 1951, n. 1402, sui piani di ricostruzione.

Legge 18 aprile 1962, n. 167 (Gazzetta ufficiale n. 111 del 30/04/1962): Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia popolare ed economia modificata dalla legge 21.07.1965, n. 904 (Gazzetta ufficiale n. 190 del 31/07/1965).

Legge 5 luglio 1966, n. 517 (Gazzetta ufficiale n. 172 del 14/07/1966): Modifica della legge 3 novembre 1952, n. 1902; e successive modificazioni, sulle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori, e nuove norme sull'applicazione dei programmi di fabbricazione.

Legge 19 novembre 1968, n. 1187 (Gazzetta ufficiale n. 104 del 30 novembre 1968): Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

Legge 1° giugno 1971, n. 291 (Gazzetta ufficiale n. 139 del 03/06/1971): Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche e in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia.

Legge 11 giugno 1971, n. 426 (Gazzetta ufficiale n. 168 del 06/07/1971): Disciplina del commercio.

Legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Gazzetta ufficiale n. 276 del 30/10/1971): Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Legge 3 dicembre 1971, n. 1102 (Gazzetta ufficiale n. 324 del 23/12/1971): Nuove norme per lo sviluppo della montagna.



Decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8 (Gazzetta ufficiale n. 26, Supplemento del 29 gennaio 1972): Trasferimento alle Regioni a Statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale e dei relativi personali e uffici.

Legge 30 novembre 1973, n. 756 (Gazzetta ufficiale n. 309 del 30/11/1973): Proroga biennale dei vincoli.

Legge 28 gennaio 1977, n. 10 (Gazzetta ufficiale n. 27 del 29/01/1977): Norme per la edificabilità dei suoli.

Legge regionale 5 settembre 1972, n. 9: Istituzioni delle Comunità Montane.

Legge regionale 20/08/1974, n. 31: contributi per la formazione di alcuni strumenti urbanistici, modificata con legge regionale 28/05/1975, n. 47 (Bollettino n. 22/1975).

Legge regionale 3 settembre 1974, n. 35: Misura di protezione delle coste in attesa dell'approvazione del piano urbanistico territoriale.

Decreto Ministero Sanità 5 luglio 1975 (Gazzetta ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975): Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico - sanitari principali dei locali di abitazione.

Legge 25 novembre 1962, n. 1684 (Suppl. Ord. n. 1 della Gazzetta ufficiale n. 326 del 22 dicembre 1962): Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Legge 2 aprile 1968 n. 507 (Gazzetta ufficiale n. 112 del 4 maggio 1968): Norme aggiuntive in materia di formazione di piani territoriali di coordinamento ed istituzione dell'albo degli esperti in materia di pianificazione territoriale.

Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Gazzetta ufficiale n. 65 del 17 marzo 1934): Testo unico delle leggi sanitarie.

Regio decreto 3 marzo 1934, n. 383 (Gazzetta ufficiale n. 186 del 09 agosto 1934): Testo unico della legge comunale e provinciale.

Legge 17 ottobre 1957, n. 983 (Gazzetta ufficiale n. 269 del 30 ottobre 1957): Modifica dell'art.338 del testo unico delle leggi sanitarie, relativamente alla determinazione delle zone di rispetto dei cimiteri.

Legge 28 luglio 1967, n. 641 (Gazzetta ufficiale n. 198 dell'08/08/1967): Nuove norme per l'edilizia scolastica e piano finanziario dell'intervento per il quinquennio 1967 - 71, modificata con D.L. 24 ottobre 1969 n. 701 (Gazzetta ufficiale n.

274 del 28 ottobre 1969), convertito in Legge 22 dicembre 1969 n. 952 (Gazzetta ufficiale n. 325 del 27/12/1969). Legge 412 su nuovo piano edilizio scolastica.

Legge 13 maggio 1961 n. 469 (Supplemento ord. della Gazzetta ufficiale n. 145 del 15/06/1961): Servizi antincendi (art.12/g).

Legge 4 marzo 1958, n. 179 (Gazzetta ufficiale n. 72 del 24/03/1958): Istituzione e ordinamento della Cassa nazionale di previdenza e assistenza per gli ingegneri ed architetti.

Legge 24 ottobre 1955, n. 990 (Gazzetta ufficiale n. 256 del 07/11/1955): Istituzione della cassa nazionale di previdenza ed assistenza a favore dei geometri.

Legge 9 febbraio 1963, n. 152 (Gazzetta ufficiale n. 65 dell'08/03/1963): Modificazioni alla legge 24 ottobre 1955, n. 990, istitutiva della Cassa nazionale di previdenza e assistenza a favore dei geometri.

(2) Decreto del Presidente della Repubblica 29 maggio 1963, n. 1497 (Gazzetta ufficiale n. 298 del 16/11/1963): Approvazione del regolamento per gli ascensori e montacarichi in servizio privato.

Legge 13 luglio 1966, n. 615 (Gazzetta ufficiale n. 201 del 13/08/1966): Provvedimento contro l'inquinamento atmosferico.

Decreto del Presidente della Repubblica 24 ottobre 1967, n. 1288 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 6 del 09/01/1968): Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966, n. 615, recante provvedimento contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente agli impianti termici.

(3) Legge 25 aprile 1938, n. 897 (Gazzetta ufficiale n. 152 del 7 luglio 1938): Norme sulla obbligatorietà dell'iscrizione negli albi professionali e sulla funzione relativa alla custodia degli albi.

Decreto legge 23 novembre 1944, n. 382 (Gazzetta ufficiale serie speciale n.98 del 23/12/1944): Norme sui Consigli dell'ordine e sulle commissioni centrali professionali.

Legge 24 giugno 1923, n. 1395 (Gazzetta ufficiale n. 167 del 17/07/1923): Tutela del titolo e dell'esercizio professionale degli ingegneri e degli architetti.

Regio decreto 23 ottobre 1925, n. 2537 (Gazzetta ufficiale n. 3 del 15/02/1926): approvazione del regolamento per le professioni d'ingegneria e di architetto.

Regio decreto 11 febbraio 1929, n. 274 (Gazzetta ufficiale n. 63 del 15/03/1929): Regolamento per la professione di geometra.

(4) Legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Gazzetta ufficiale n. 148 dell'08/08/1939): Tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

Regolamento di esecuzione delle leggi 20 giugno 1909 e 23/06/1912, n. 688 (Gazzetta ufficiale n. 160 dell'08 luglio 1912), relative alle antichità e belle arti, approvato con regio decreto 30 gennaio 1913, n. 363 (Gazzetta ufficiale n. 130 del 5 giugno 1913), e confermato, in quanto applicabile, dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089.

Legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Gazzetta ufficiale n. 241 del 14/10/1939): Protezione ufficiale n. 241 del 14/10/1939): Protezione delle bellezze naturali.

Regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357 (Gazzetta ufficiale n. 234 del 05/10/1940): Regolamento per l'applicazione della legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali.

(5) Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 06 agosto 1967, n. 765, art.31.

(6) Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 06/08/1967, n. 765, art.41 quarter.

Legge 21 dicembre 1955, n. 1357 (Gazzetta ufficiale n. 11 del 14 gennaio 1956): Modifiche e disposizioni della legge 17 agosto 1942, n. 1150, sui piani regolatori, e della legge 27/10/1951, n. 1402, sui piani di ricostruzione.

(7) Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 06 agosto 1967, n. 765, art.28 e art.8 comma 5.

Legge 29 settembre 1964, n. 847 (Gazzetta ufficiale n. 248 dell'08/10/1964): Autorizzazione ai comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (definizione delle opere di urbanizzazione primaria).

(8) Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Gazzetta ufficiale n. 186 del 09 agosto 1934): Testo unico delle leggi sanitarie.

(9) Legge 25 novembre 1962, n. 1684 (Suppl. Ord. n. 1 della Gazzetta ufficiale n. 326 del 22/12/1962): Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

(10) Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 06 agosto 1967, n. 765, art.41 sexies.

(11) Regio decreto 3 marzo 1934, n. 383 (Gazzetta ufficiale n. 65 del 17/03/1934): Testo unico della legge comunale e provinciale.

Legge 09 giugno 1947, n. 530 (Suppl. ord. Gazzetta ufficiale n. 146 del 30/06/1947): Modificazioni al testo unico della legge comunale e provinciale.

Legge 10 febbraio 1953, n. 62 (Gazzetta ufficiale n. 52 del 03/03/1953): Legge reg. Puglia 21 gennaio 1972 n. 2 - Norme per il funzionamento degli organi di controllo della Regione Puglia sugli atti degli enti locali.

(12) Decreto del Presidente della Repubblica 15 febbraio 1952, n. 328 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 94 del 21/04/1952): Regolamento per l'esecuzione del Codice della navigazione.

(13) Vedi (2) e, inoltre:

Decreto ministeriale 31 luglio 1934 Gazzetta ufficiale n. 228 del 28/09/1934): Approvazione delle norme di sicurezza per la lavorazione, l'immagazzinamento, l'impiego e la vendita di olii minerali e per il trasporto degli stessi.

(14) Legge 8 novembre 1956, n. 1300 (Gazzetta ufficiale n. 300 del 27/11/1956): modificazione dell'art.229 del Testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27/07/1934 n. 1265.

Legge 12/03/1964, n. 127 (Gazzetta ufficiale n. 78 del 27/03/1964): Deroga alla legge 8 novembre 1956, n. 1.300, per la devoluzione all'ufficiale sanitario comunale o consorziale del parere sui progetti di costruzione di fabbricati rurali.

(15) Legge 9 agosto 1954, n. 640 (Gazzetta ufficiale n. 186 del 16 agosto 1954): Provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane.

(16) Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2228 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18/04/1940): Norme per l'accettazione dei leganti idralici.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2229 (Gazzetta ufficiale n. 92 del 18/04/1940): Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2230 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18/04/1940): Norme per l'accettazione della pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2231 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18/04/1940): Norme per l'accettazione delle calci.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2232 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18/04/1940): Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2233 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18/04/1940): Norme per l'accettazione dei materiali laterizi.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2234 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18/04/1940): Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.

Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2235 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18/04/1940): Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nella costruzione edilizie.

Legge 5 novembre 1971, n. 1086 (Gazzetta ufficiale n. 321 del 21 dicembre 1971): Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica.

Decreto Ministero Lavori Pubblici 21 gennaio 1981 (Suppl. ordinario alla Gazzetta ufficiale n. 37 del 7 febbraio 1981): Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

Decreto Ministero Lavori Pubblici 1° aprile 1983 (Suppl. Ordinario alla Gazzetta ufficiale n. 224 del 17 agosto 1983): Aggiornamento delle tecniche per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, ed a struttura metallica.

Decreto Ministeriale Lavori Pubblici 27 luglio 1985 (Suppl. Ordinario alla Gazzetta ufficiale n. 113 del 17 maggio 1986): Norme tecniche per la esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche.

Vedi, inoltre, (2) e (13).

(17) Legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, art.31, penultimo comma.

- Inoltre si fa riferimento alle leggi statali:
- Legge 28/01/77, n. 10 sull'edificabilità dei suoli;
- Legge 05/08/78, n. 457 Norme per l'edilizia residenziale;
- Legge 25/03/82, n. 94 Nuove norme per l'edilizia;

- Legge 28/02/85, n. 47 Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, modificata e integrata del decreto legge 23/04/1985, n. 146, convertito, con modificazioni, dalla legge 21/06/1985, n. 298, nonché dal decreto legge 20/11/1985, n. 656, convertito dalla legge 24/12/1985, n. 458;
- Legge 30/04/76, n. 373 - Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici e successivi regolamenti d'esecuzione;
- Legge 10/05/1976, n. 319 - Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento e successivi regolamenti di esecuzione;
- e alle Leggi Regionali;
- Legge 01/03/79, n. 6 Sugli adempimenti regionali per l'attuazione della Legge statale n. 10/77 e successiva modificazione ed integrazione;
- Legge 26/06/80, n. 56 Sulla tutela ed uso del territorio e successive modifiche e integrazioni;
- Legge 21/03/77, n. 3 Istituzione di riserve naturali;
- Legge 24/03/80, n. 21 Istituzione di parchi naturali attrezzati;
- Legge 08/04/85, n. 6 Modifiche ed integrazione alla L.R. 12/02/79, n. 6;
- Legge 13/05/85, n. 26 Primi adempimenti in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia.

## INDICE

### REGOLAMENTO EDILIZIO

#### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I	-	NORME PRELIMINARI		
Art. 1	-	Contenuto e limite del Regolamento Edilizio	Pag.	2
Art. 2	-	Richiamo a disposizioni generali di legge	Pag.	2
CAPO II	-	COMMISSIONE EDILIZIA		
Art. 3	-	Attribuzione della commissione Edilizia	Pag.	2
Art. 4	-	Composizione della Commissione Edilizia	Pag.	3
Art. 5	-	Funzionamento della Commissione Edilizia	Pag.	4
CAPO III	-	CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONI		

Art. 6	-	Opere soggette a concessione edilizia	Pag.	5	
Art. 7	-	Autorizzazioni	Pag.	5	
Art. 8	-	Lavori eseguiti senza concessione	Pag.	7	
Art. 9	-	Lavori eseguibili d'urgenza	Pag.	8	
Art. 10	-	Domanda di concessione e autorizzazione e loro eventuale esecutività	Pag.	9	
Art. 11	-	Documentazione e corredo delle domande - Progetto ed allegati	Pag.	9	
Art. 12	-	Istruttoria preliminare dei progetti	Pag.	14	
Art. 13	-	Concessioni (procedure - Diniego - Ricorsi)	Pag.	15	
Art. 14	-	Validità della concessione edilizia	Pag.	17	
Art. 15	-	Durata, decadenza e revoca della concessione edilizia	Pag.	17	17
Art. 16	-	Deroghe	Pag.	19	
Art. 17	-	Responsabilità	Pag.	19	
<b>CAPO IV</b>					
Art. 18	-	Modi di esecuzione ed attuazione del P.R.G.	Pag.	19	
Art. 19	-	Lottizzazione	Pag.	22	
Art. 20	-	Oneri di urbanizzazione ed opere di urbanizzazione	Pag.	26	
<b>CAPO V</b>					
Art. 21	-	Inizio lavori	Pag.	27	
Art. 22	-	Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	Pag.	27	
Art. 23	-	Ultimazione dei lavori - dichiarazione di abitabilità o di agibilità	Pag.	28	

## TITOLO II DISCIPLINATA URBANISTICA

<b>CAPO UNICO</b>	-	<b>CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI</b>			
Art. 24	-	Indici e parametri	Pag.	30	
Art. 25	-	Definizione degli indici dei parametri	Pag.	30	

## TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

<b>CAPO I</b>	-	<b>ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO</b>			
Art. 26	-	Campionature	Pag.	37	
Art. 27	-	Aspetto e manutenzione degli edifici	Pag.	37	
Art. 28	-	Aggetti e sporgenze	Pag.	38	
Art. 29	-	Arredo urbano	Pag.	39	
Art. 29 bis	-	Eliminazione delle barriere architettoniche	Pag.	41	
<b>CAPO II</b>	-	<b>NORME IGIENICHE</b>			
Art. 30	-	Spazi interni agli edifici	Pag.	42	
Art. 31	-	Uso e distacchi fra fabbricati	Pag.	42	
Art. 32	-	Convogliamento acque luride	Pag.	43	
Art. 33	-	Scale	Pag.	43	
Art. 34	-	Cucine, forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	Pag.	44	
Art. 35	-	Piani interrati	Pag.	45	
Art. 36	-	Piani seminterrati	Pag.	45	45
Art. 37	-	Piani terreni	Pag.	45	

Art. 38	-	Piano sottotetto	Pag.	46
Art. 39	-	Norme comuni di tutti i piani abitabili	Pag.	46
Art. 39 bis	-	Altezza uffici	Pag.	47
Art. 40	-	Fabbricati in zona rurale	Pag.	47
Art. 41	-	Servizi igienici per nuovi fabbricati e migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	Pag.	48
CAPO III		NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE		
Art. 42	-	Manutenzione delle aree	Pag.	49
Art. 43	-	Depositi su aree scoperte	Pag.	49
CAPO IV	-	NORME DI BUONA COSTRUZIONE		
Art. 44	-	Stabilità e sicurezza delle nuove abitazioni	Pag.	50
Art. 45	-	Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	Pag.	50
CAPO V	-	USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI		
Art. 46	-	Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo sottosuolo pubblico	Pag.	50
Art. 47	-	Rinvenimenti e scoperte	Pag.	51
Art. 48	-	Uso di scarichi e di acque pubbliche	Pag.	52
CAPO VI	-	GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ		
Art. 49	-	Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	Pag.	52
Art. 50	-	Ponti e scale di servizio	Pag.	53
Art. 51	-	Scarico di materiali - Demolizione - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	Pag.	54
Art. 52	-	Responsabilità degli esecutori di opere	Pag.	54
Art. 53	-	Rimozione delle recinzioni	Pag.	55

#### TITOLO IV

##### SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 54	-	Sanzioni	Pag.	56
Art. 55	-	Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	Pag.	56
Art. 56	-	Disposizione transitorie	Pag.	57
Art. 56 bis	-	Disposizione transitorie	Pag.	58
Art. 57	-	Disposizione finale	Pag.	58

#### TITOLO V

##### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I VINCOLI TERRITORIALI

CAPO I				
1)	-	Vincoli inerenti i beni di interesse artistico e storico L.S. n. 1089 dell'01/06/1939	Pag.	59
2)	-	Vincolo idrogeologico - forestale (punto i art.51 L.R. n. 56/80)	Pag.	60



- 3) - Vincolo per la protezione delle bellezze naturali (L.S. n. 1497 del 29/06/1939  
e n. 431 dell'08/08/1985 Pag. 63

#### TITOLO VI

#### NORME AGGIUNTIVE DI INTERESSE GENERALE

- 1) Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento Pag. 65  
2) Beni demaniali - Usi civici Pag. 68

#### APPENDICE