

COMUNE DI TERRALBA  
Provincia di Oristano

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI TERRALBA, ai  
sensi della L.R. 22.12.1989 n.45, art. 20 bis, comma 2 lettera h.  
CODICE CUP: I12C21000400006; CODICE CIG: 9422768A22

Committente:  
**Comune di Terralba**  
Sede legale: Via Baccelli 1 - 09098 Terralba (OR) - Codice Fiscale: 00063150957 - Partita IVA: 00063150957  
Pec: protocollo.terralba@cert.legalmail.it - Tel: 0783/85301

Progettisti:

Arch. Gianfranco Sanna	Arch. Pietro Frau
Ing. Gian Battista Masala	Arch. Mauro Tatti

Sindaco: Arch. Sandro Pili	Responsabile Unico del Procedimento: Geom. Romano Pitzus
-------------------------------	---

Oggetto:

**Variante PUC\_Regolamento edilizio**  
**variante ai sensi dell'art. 20 commi 22-23 L.R. n. 45/89**

Data:  
Dicembre 2024

elab:

# 1.2 Var

## INDICE

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

## CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio .....	1
Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge e ad altri regolamenti locali .....	1
Art. 3 - Requisiti e responsabilità del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, e del committente .....	1

## CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 4 - Attribuzioni della Commissione Edilizia .....	2
Art. 5 - Composizione della Commissione Edilizia .....	2
Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia .....	3

## CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 7 - Opere soggette a Concessione Edilizia .....	4
Art. 8 - Opere non soggette a Concessione Edilizia .....	4
Art. 9 - Lavori eseguibili d'urgenza; lavori di modesta entità .....	4
Art. 10 - Domanda di Concessione .....	5
Art. 11 - Compilazione e presentazione dei progetti .....	5
Art. 12 - Concessione Edilizia .....	6
Art. 13 - Validità della Concessione Edilizia .....	7
Art. 14 - Durata della Concessione .....	8
Art. 15 - Decadenza, proroga e rinnovo della Concessione .....	8
Art. 16 - Deroghe .....	8
Art. 17 - Opere eseguite in totale difformità della Concessione .....	9
Art. 18 - Variazioni essenziali .....	9
Art. 19 - Sanzioni per le opere eseguite in assenza di Concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali .....	9
Art. 20 - Opere eseguite in parziale difformità .....	10
Art. 21 - Annullamento della Concessione .....	11
Art. 22 - Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione e di Enti Pubblici .....	11
Art. 23 - Interventi di ristrutturazione edilizia .....	11
Art. 24 - Mutamenti di destinazione d'uso .....	11
Art. 25 - Sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso .....	12

## CAPO IV - AUTORIZZAZIONI

Art. 26 - Opere soggette ad Autorizzazione .....	13
Art. 27 - Opere non soggette ne a Concessione ne' ad Autorizzazione .....	14
Art. 28 - Opere interne .....	14
Art. 29 - Accertamento di conformità .....	15
Art. 30 - Lottizzazioni abusive .....	15
Art. 31 - Sanzioni per le lottizzazioni abusive .....	15
Art. 32 - Ritardato o omesso versamento del contributo .....	15
Art. 33 - Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia .....	16

## CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 34 - Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi .....	17
Art. 35 - Ultimazione dei lavori. Dichiarazione di abitabilità .....	17

## TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

Art. 36 - Destinazioni di zona - Indici e parametri .....	18
Art. 37 - Definizioni delle zone omogenee .....	18
Art. 38 - Definizioni degli indici e dei parametri .....	19

## TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

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

Art. 39 - Campionature .....	23
Art. 40 - Aspetto e manutenzione degli edifici .....	23
Art. 41 - Aggetti e sporgenze dei fabbricati .....	23
Art. 42 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico - Gazebo .....	24
Art. 43 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe .....	25

### CAPO II - NORME IGIENICHE

Art. 44 - Spazi interni agli edifici .....	26
Art. 45 - Uso dei distacchi tra fabbricati - Distanze di scale e balconi dai confini .....	26
Art. 46 - Convogliamento acque luride .....	26
Art. 47 - Requisiti dei locali adibiti ad attività commerciali ed artigianali .....	26
Art. 48 - Scale .....	27
Art. 49 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie .....	27
Art. 50 - Piani interrati e seminterrati .....	27
Art. 51 - Piani fuori terra.....	28
Art. 52 - Piani sottotetto .....	28
Art. 53 - Norme comuni a tutti i vani abitabili, finestre, altezze, superfici .....	28
Art. 54 - Divieto di Costruzione di stalle o di fienili nel centro abitato. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti. Norme igieniche relative ai cortili .....	29
Art. 55 - Fabbricati in zona rurale .....	29

### CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 56 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici .....	30
Art. 57 - Depositi su aree scoperte .....	30

### CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 58 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni .....	31
Art. 59 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti .....	31
Art. 60 - Impianti termici .....	31
Art. 61 - Impianti elettrici e tecnologici in genere .....	32
Art. 62 - Barriere architettoniche .....	32

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

Art. 63 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico .....	33
--	----

Art. 64 - Rinvenimenti e scoperte .....	33
Art. 65 - Sgombero e trasporto dei materiali a discariche pubbliche .....	34
Art. 66 - Uso di acque defluenti da fontanelle, fossi o canali .....	34

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

Art. 67 - Sicurezza nei cantieri .....	35
Art.67bis - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori .....	35
Art. 68 - Ponti e scale di servizio .....	36
Art. 69 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri .....	36
Art. 70 - Responsabilità degli esecutori di opere .....	36
Art. 71 - Rimozione delle recinzioni .....	36

#### TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 72 - Sanzioni .....	37
Art. 73 - Disposizioni transitorie .....	37

#### TITOLO V - ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO

Art. 74 - Esecutivita' del Regolamento .....	37
--	----

\* \* \*

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I**

#### **NORME PRELIMINARI**

##### **Art. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio**

Tutte le opere edilizie, di trasformazione urbanistica e di urbanizzazione da realizzare nel territorio comunale, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e norme costituenti lo strumento urbanistico vigente.

##### **Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge e ad altri regolamenti locali**

Disponendo l'articolo 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", si intendono applicabili, per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento, le vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali in materia di edilizia e di urbanistica, con le integrazioni e modificazioni di cui al D.L. 24 settembre 1996, n.495, nonché, per quanto non in contrasto con esso, le norme del Regolamento Comunale d'Igiene e Sanità.

##### **Art. 3 - Requisiti e responsabilità del progettista, del direttore e dell'assuntore dei lavori, e del committente**

Il progettista e il direttore dei lavori devono essere tecnici laureati o diplomati abilitati all'esercizio della professione nella Repubblica. I limiti entro i quali essi potranno esercitare la loro attività professionale nel territorio comunale, sono quelli assegnati dalle disposizioni che li riguardano.

L'assuntore dovrà dimostrare la propria idoneità mediante l'iscrizione in apposito albo dei costruttori, oppure mediante certificato rilasciato da pubbliche amministrazioni.

A norma degli artt.32 (ultimo comma) e 41 della legge 17 agosto 1942, n.1150, tutti i firmatari dei progetti sono solidamente responsabili dell'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, nonché delle modalità fissate nella concessione edilizia. L'approvazione dei progetti non tutela il progettista, il direttore e l'assuntore dei lavori, come pure il titolare della concessione edilizia, dalle responsabilità derivanti dall'eventuale inosservanza di disposizioni di legge.

\* \* \*

## **CAPO II**

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art. 4 - Attribuzioni della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia dà parere all'Autorità comunale competente:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a Concessione di cui all'art.7 e, se ritenuto opportuno, sulle istanze per le autorizzazioni che comportano incremento di volume e / o di superficie coperta;
- c) sugli strumenti urbanistici;
- d) in via preliminare, su progetti relativi ad opere pubbliche di particolare importanza, se richiesti.

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

La Commissione Edilizia è nominata dalla Giunta Comunale ed è costituita da quattro componenti di diritto e da cinque componenti elettivi:

- a) componenti di diritto:
  - a.1) Sindaco (o suo delegato) che la presiede;
  - a.2) Assessore all'urbanistica;
  - a.3) Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale (o in sua assenza altro Tecnico Comunale da lui delegato);
  - a.4) Responsabile del procedimento e Tecnico Istruttore ;
- b) componenti elettive:
  - b.1) Un legale esperto in diritto pubblico e privato;
  - b.2) Due tecnici, da scegliere sulla terna di Ingegneri e Architetti segnalata dai rispettivi Ordini professionali;
  - b.3) Un Geometra o Perito Edile, da scegliere sulla terna segnalata dai rispettivi Ordini professionali;
  - b.4) Un esperto nelle varie materie inerenti l'edilizia (costruttore edile), da scegliere sulla terna segnalata dall'Associazione degli industriali;
  - b.5) Un esperto in materia di paesaggio scelto dall'organo comunale competente fra gli iscritti agli ordini professionali o fra i tecnici dipendenti dalle Amministrazioni pubbliche.

I Commissari elettivi nominati dalla Giunta Comunale di cui alle lettere b), durano in carica per tre anni, e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti, senza giustificato motivo, per tre riunioni consecutive.

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

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione i coniugi, i fratelli, gli ascendenti ed i discendenti.

## **Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia**

La Commissione si riunisce su convocazione del Comune o del suo delegato.

Le adunanze sono valide quando intervengono i componenti di diritto di cui all'art.4 /a.1 e a.4 e almeno la metà più uno dei componenti elettivi.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Il presidente può designare 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 stessi elaborati, o in cui siano comunque direttamente interessati, a meno che non siano invitati, in via eccezionale, per fornire chiarimenti; non potranno comunque assistere alla votazione.

Parimenti, potranno essere invitati a fornire chiarimenti i tecnici che hanno redatto il progetto in esame.

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

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Tecnico Istruttore o, in mancanza, da altro impiegato all'uopo designato dal Responsabile del servizio, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente e dagli altri componenti presenti.

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

\* \* \*

## CAPO III

### CONCESSIONE EDILIZIA

#### **Art. 7 - Opere soggette a Concessione Edilizia**

E' soggetta a Concessione Edilizia ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale realizzata con l'uso di qualunque materiale.

Sono perciò soggette a Concessione Edilizia le opere sottoindicate, siano esse private o pubbliche:

- a) Nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti di edifici esistenti, modifiche strutturali o che incidano sostanzialmente sull'aspetto esteriore degli edifici esistenti, modifiche interne che abbiano rilevanza sostanziale ( non rientranti tra quelle definite al comma 2, art.15, L.R. 11 ottobre 1985, n.23 - Capo I e quelle riportate nel successivo art.25 );
- b) Attività di cava, scavi di sbancamento e riporti, che non siano finalizzati ad attività edilizia;
- c) Opere di urbanizzazione primaria realizzate a cura dei privati (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato).

#### **Art. 8 - Opere non soggette a Concessione Edilizia**

Per le opere non soggette a Concessione ma ad Autorizzazione del Comune (onerosa e non), e quelle non soggette ne' a Concessione ne' ad Autorizzazione, si rimanda ai successivi articoli 26 e 27.

#### **Art. 9 - Lavori eseguibili d'urgenza; lavori di modesta entità**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione all'Autorità comunale competente e di presentare sollecitamente la domanda di Concessione o Autorizzazione di cui ai precedenti art.7 e 8.

Per le opere di modesta entità, per le quali non si ritenga necessario richiedere gli allegati di progettazione di cui al successivo art.11, il Funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà rilasciare l'Autorizzazione senza preventivo parere della Commissione Edilizia.

Sono considerate opere di modesta entità quelle di riparazione o ripristino del manto di copertura, demolizione e ricostruzione di muri di cinta intorno al lotto, apertura e chiusura di porte su muri di recinzione, intonaci e tinteggiature esterne e simili, tettoie aperte e prive di murature o altro riparo permanente per almeno il 40% del perimetro, con altezza media non superiore a metri 3 e della superficie massima di mq 40.

Tali tettoie aperte non partecipano al computo degli indici edilizi e non si considerano ai fini delle distanze minime tra i fabbricati.

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



### **Art. 10 - Domanda di Concessione**

La domanda di Concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 7, redatta in bollo sugli appositi stampati e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, ovvero da un suo rappresentante autorizzato, deve essere indirizzata al Comune.

Sono equiparati al proprietario:

- 1) il superficiario;
- 2) l'enfiteuta;
- 3) l'usufruttuario;
- 4) il titolare di diritto di uso o di abitazione, limitatamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

La domanda e i suoi allegati devono essere compilati in ogni loro parte; in particolare devono indicarsi: il numero di codice fiscale, dati anagrafici o domicilio del o dei richiedenti e del progettista.

Prima del rilascio della concessione edilizia dovranno essere comunicati i dati relativi al Direttore dei lavori, mentre quelli relativi al costruttore dovranno essere segnalati contemporaneamente all'inizio dei lavori.

### **Art. 11 - Compilazione e presentazione dei progetti**

La domanda di Concessione dev'essere accompagnata dagli elaborati sottoelencati, redatti in triplice copia in forma chiara e decorosa.

- a) Relazione tecnica che illustri i criteri di scelta seguiti per la progettazione e contenga l'indicazione dei materiali da impiegare.
- b) Documentazione fotografica dello stato attuale dei prospetti e/o della situazione al contorno, costituita da almeno due foto a colori.
- c) Planimetria catastale aggiornata in scala non inferiore 1/2000 con l'indicazione del lotto, le vie e l'orientamento per un raggio intorno al lotto, non inferiore a metri 150.
- d) Stralcio dello strumento urbanistico per un raggio non inferiore a metri 150 con l'indicazione del lotto, delle vie e dell'orientamento.
- e) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1/200 (eventualmente 1:500 per lotti di dimensioni superiori a 1000 mq.) comprendente il fabbricato quotato in ogni lato, l'indicazione delle infrastrutture relative agli impianti di interesse pubblico, a quelli idrico e fognario esterni al fabbricato, alla situazione edificatoria al contorno con l'indicazione delle distanze, delle altezze dei fabbricati, dei nomi dei proprietari confinanti, dell'orientamento, delle vie (con l'indicazione della effettiva larghezza), delle aree di parcheggio e delle eventuali rampe di accesso ai locali interrati.
- f) Elaborato grafico-numerico che illustri il calcolo analitico dettagliato della superficie coperta e del volume, con verifica degli indici edilizi, della superficie utile e della superficie non residenziale.
- g) Tutti i prospetti significativi.
- h) Le piante di tutti i piani quotate ed arredate comprese quelle degli interrati, seminterrati, sottotetti (queste ultime solo nel caso in cui la superficie é asservita all'immobile) e copertura. Quando trattasi di ampliamenti o demolizioni si dovranno evidenziare con diversi colori le parti da ampliare o demolire, oppure produrre una pianta dello stato attuale ed una di progetto con gli ampliamenti o demolizioni.
- i) Tutte le sezioni significative (come scale o piani sfalsati ecc.) opportunamente quotate rispetto alla strada o marciapiede, di cui una in direzione della linea di massima pendenza.

- l) Particolari costruttivi in scala non inferiore a 1/25 con speciale riferimento al prospetto sulla via pubblica.
- m) Gli elaborati tecnici necessari per garantire (sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni) la rispondenza del progetto alla normativa vigente in ordine alla sicurezza, agli impianti (termici, elettrici e tecnologici), al superamento delle barriere architettoniche ed alle costruzioni in c.c.a. e metalliche (vedi artt. 58 e seguenti).
- o) Relazione geotecnica, ove previsto dal D.M. 11.03.1988, e quella geologica.
- p) Indicazione delle modalità di smaltimento dei materiali inerti e/o pericolosi provenienti da scavi e/o demolizioni in ossequio alle norme contenute nel D.Lgs 05.02.1997, n.22, come modificato dal D.Lgs 08.11.1997, n.389, e successive modificazioni e/o integrazioni

Nel caso che l'edificio si inserisca a schiera con altri edifici esistenti in un tessuto urbano già definito, oltre agli elaborati precedenti, il progetto dovrà essere corredato di un profilo regolatore dei fabbricati contigui con l'indicazione delle altezze dei medesimi e di tutti quei dati che si ritenesse necessario conoscere per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

Per le opere ricadenti in Zona A e B i materiali di finitura dovranno essere scelti tra quelli che meglio armonizzino con le preesistenze sotto l'aspetto cromatico, preferendo quelli tradizionali ed evitando l'uso di quelli eccessivamente in contrasto con le preesistenze e che possano porsi come "elementi di disturbo" del contesto. In particolare le tinteggiature (prevalentemente da scegliere tra quelle comprese nella gamma cromatica delle terre), gli infissi ed i materiali per l'esecuzione dei manti di copertura non tradizionali, dovranno rispettare gli "aspetti cromatici d'ambiente" del comparto interessato. Pertanto tali elementi dovranno essere specificatamente descritti nella relazione tecnica di cui al precedente comma a).

I progetti da realizzare per le nuove costruzioni e ricostruzioni devono contenere l'indicazione e i modi di reperimento dello spazio per i parcheggi nella percentuale di 1.5 mq / 20 mc per le residenze e le piccole attività artigianali e di 1 mq / 10 mc per le attività commerciali.

Detti spazi possono essere ubicati anche all'interno del fabbricato, purché effettivamente fruibili, anche dal pubblico per quelli afferenti alle predette attività artigianali e commerciali.

Per i fabbricati esistenti, solo in caso di progetto di ampliamento, ove possibile, dovrà essere individuato un posto macchina (coperto o scoperto) pari a 18 mq per ogni unità abitativa.

Gli elaborati indicati alle lettere f), g), h) ed i) saranno di regola, in scala 1/100 ed eccezionalmente in scale diverse, ma comprese tra 1/200 e 1/50.

Negli elaborati grafici deve essere indicato il tipo di intervento, l'indirizzo, i codici fiscali e i nomi: del proprietario, del richiedente e del progettista che devono apporre la loro firma autografa.

La scala dei disegni deve essere indicata in copertina e vicino ad ogni grafico.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile in analogia a quelli edilizi. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande concernenti varianti di progetti già approvati.

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

## **Art.12 - Concessione Edilizia**

La concessione edilizia può essere rilasciata direttamente, secondo quanto indicato ai commi successivi, per i progetti che si riferiscono ad opere ricadenti nelle zone pianificate dal PUC e già dotate delle opere di urbanizzazione primaria. Per quelle ricadenti in zone pianificate ma sprovviste delle opere di urbanizzazione primaria, il rilascio della concessione sarà subordinato alla

sottoscrizione da parte del concessionario di apposita convenzione con l'Amministrazione ed al rispetto delle clausole in essa stabilite.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n.241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n.241 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 3, il parere della Commissione Edilizia.

Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 3 e redigere una relazione scritta al Comune, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. Il regolamento edilizio comunale determina i casi in cui il parere della commissione edilizia non deve essere richiesto.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza dei termini di cui al comma 3, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 6, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro quindici giorni successivi, un commissario "ad acta" che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza della nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

### **Art. 13 - Validità della Concessione Edilizia**

La Concessione stessa costituisce semplice presunzione di conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore.

Essa non esonera le parti interessate dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti sotto la loro responsabilità, sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

La Concessione edilizia è trasferibile nel caso di trasferimento della proprietà o di altro diritto ad edificare.

In caso di trasferimento dell'immobile gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione della intestazione al Comune.

## **Art. 14 - Durata della Concessione**

La Concessione edilizia ha durata di 3 anni dalla data di rilascio, e si intende decaduta quando, decorso un anno, le opere a cui si riferisce non risultino iniziate.

Il committente, all'atto dell'inizio dei lavori, dovrà presentare all'Ufficio Tecnico la dichiarazione di accettazione da parte del tecnico incaricato della direzione dei lavori, che contestualmente comunicherà la data di inizio dei lavori.

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori possono essere prorogati dalla competente Autorità comunale con provvedimento motivato nei casi previsti dalla legge.

## **Art. 15 - Decadenza, proroga e rinnovo della Concessione**

### **15.1 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE**

La Concessione Edilizia decade:

- 1) quando i lavori non vengono iniziati entro i termini indicati nella concessione;
- 2) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

### **15.2 - PROROGA DELLA CONCESSIONE**

La proroga della Concessione Edilizia può essere rilasciata quando le opere non siano ultimate nei termini per motivi di forza maggiore, previa richiesta documentata da inoltrare agli Uffici Comunali prima della scadenza della Concessione.

### **15.3 - RINNOVO DELLA CONCESSIONE**

La Concessione Edilizia può essere rinnovata per un periodo massimo di tre anni dalla data di scadenza della medesima, solo se l'istanza viene presentata nei termini di validità della stessa.

Il rinnovo può essere concesso per le opere non realizzabili nei termini, previa dichiarazione del Direttore dei lavori sulla consistenza delle opere realizzate e di quelle ancora da compiere.

Per le parti da realizzare il rinnovo è sempre subordinato al rispetto delle norme urbanistiche in vigore all'atto della richiesta.

### **15.4 - OPERE NON ULTIME NEI TERMINI**

Qualora siano scaduti i termini di validità della concessione e le opere non risultino ultimate, dovrà essere richiesta nuova concessione per il completamento delle stesse.

## **Art. 16 - Deroghe**

Il Comune, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare la Concessione edilizia in deroga alle norme del presente Regolamento edilizio, per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse. Tale deroga dovrà ovviamente ottenere il preventivo Nulla-osta della Regione Autonoma della Sardegna, in ottemperanza all'art.3 della Legge 22.12.1955, n°1357.

## **Art. 17 - Opere eseguite in totale difformità della Concessione**

Sono opere eseguite in totale difformità dalla Concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche,

planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della Concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

### **Art. 18 - Variazioni essenziali**

Per variazioni essenziali rispetto al progetto approvato, si intendono quelle che si realizzano quando si verifica almeno una delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione di uso;
- b) aumento superiore al 10 per cento della cubatura prevista dal progetto approvato.

Non possono ritenersi, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.

### **Art. 19 - Sanzioni per le opere eseguite in assenza di Concessione, in totale difformità o con variazioni essenziali.**

Le opere realizzate in assenza di Concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del Comune, previa diffida a demolire.

La diffida di cui al comma precedente è disposta dalla competente Autorità comunale con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria, da attuarsi entro il termine perentorio di novanta giorni.

Qualora si accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può venire disposta d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spesa dei responsabili dell'abuso.

In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.

Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del Comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a metri 5.

Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Il Responsabile del procedimento accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del Comune con la contestuale redazione, da parte di tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'articolo 3, terzo e quarto comma, della legge 3 gennaio 1978, n. 1.

Il Responsabile del procedimento dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione, parte III, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.

Richiede, quindi, all'Ufficio Tecnico Erariale le conseguenti volturazioni catastali.

Il Consiglio Comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale non provveda agli adempimenti di cui ai commi settimo e seguenti del presente articolo entro novanta giorni, l'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, la acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle Amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali Amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

## **Art. 20 - Opere eseguite in parziale difformità**

Le opere eseguite in parziale difformità dalla Concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dalla competente Autorità comunale con apposita ordinanza.

In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il Responsabile del procedimento ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possono essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'Ufficio Tecnico Comunale o da periti incaricati dell'Amministrazione Comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.

Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini Professionali.

La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio Tecnico Erariale, per un parere di congruità.

Qualora l'Ufficio Tecnico Erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il Comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'Amministrazione Comunale.

## **Art.21- Annullamento della Concessione**

In caso di annullamento della Concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il Responsabile del procedimento applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, accertato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art. 20 del presente regolamento.

## **Art. 22 - Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato, della Regione e di Enti Pubblici.**

Qualora soggetti diversi dalle Amministrazioni Statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di Enti Pubblici, opere in assenza di Concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il Comune, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'Ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

## **Art. 23 - Interventi di ristrutturazione edilizia**

Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, numero 457, eseguite in assenza di Concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dalla competente Autorità comunale con apposita ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'Ufficio Tecnico Comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, la competente Autorità comunale irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

L'accertamento del valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo 20.

E' comunque dovuto il contributo di Concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Quando le opere vengono eseguite senza Concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, la competente Autorità comunale, su parere vincolante dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni oltre a quella di cui al secondo comma del presente articolo.

Qualora l'Amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronunci entro 120 giorni, l'Amministrazione comunale provvede direttamente.

## **Art.24 - Mutamenti di destinazione d'uso**

Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad Autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto regionale di cui all'art. 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, o che siano in contrasto con la normativa comunale prevista dai regolamenti edilizi e dalle norme di attuazione dei piani urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Con Autorizzazione del Comune, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicati compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento è subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato

dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

Nei casi non previsti dai precedenti commi i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio all'Autorità comunale competente di una relazione predisposta ai sensi del successivo articolo 26.

#### **Art. 25 - Sanzioni per illegittimo mutamento della destinazione d'uso**

Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni di cui al precedente articolo 24, non è consentito, l'Autorità comunale competente, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro novanta giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pari al doppio dell'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'Autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto, ai sensi del terzo comma del successivo articolo 27, l'applicazione di una pena pecuniaria che, nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a lire cinquecentomila. Nelle ipotesi di Autorizzazione gratuita si applica una sanzione da lire cinquecentomila a lire duemilioni.

\* \* \*



## **CAPO IV**

### **AUTORIZZAZIONI**

#### **Art. 26 - Opere soggette ad Autorizzazione**

##### **A - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Sono soggette ad Autorizzazione, le opere sottoelencate.

- A1 - Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- A2 - Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- A3 - Recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- A4 - Aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- A5 - Impianti tecnologici che non si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- A6 - Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- A7 - Opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle correnti per la loro installazione, opere di demolizione, rinterri e scavi finalizzati all'attività edilizia, occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, vasche di approvvigionamento idrico, pozzi, forni all'aperto, opere oggettivamente precarie e temporanee.
- A8 - L'autorizzazione é gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura, deve essere corrisposto un contributo così come determinato nelle tabelle comunali in vigore.
- A9 - Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Comune al richiedente, e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n° 1.089.

##### **B - OPERE NON SOGGETTE NE' A CONCESSIONE NE' AD AUTORIZZAZIONE**

Non sono soggette ne' a Concessione Edilizia ne' ad Autorizzazione, le opere sottoelencate.

- B1 - Manutenzione ordinaria;
- B2 - Opere di adattamento e arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti;
- B3 - Apposizione di tende a servizio di edifici esistenti;
- B4 - Manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente;
- B5 - Opere interne così come definite al comma 2, art.15, L.R.23/1985;

- B6 - Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- B7 - Recinzioni in zona agricola eseguite in assenza di opere murarie (siepi, paletti e rete metallica, ecc.).

### **Art. 27 - Opere eseguite senza Autorizzazione**

L'esecuzione di opere in assenza di Autorizzazione o in difformità da essa comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a lire cinquecentomila.

In caso di esecuzione di opere in assenza di autorizzazione, nei casi in cui è prescritta ed avrebbe potuto essere rilasciata, si applica una sanzione amministrativa di lire trecentomila quando l'Autorizzazione è gratuita, o pari al doppio dell'importo dovuto nei casi di Autorizzazione onerosa.

Quando le opere vengono eseguite senza Autorizzazione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché delle altre norme urbanistiche vigenti, si applica una sanzione pecuniaria da lire un milione a venti milioni.

Qualora le opere siano eseguite in assenza di Autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale, detta sanzione pecuniaria non è dovuta.

Le sanzioni pecuniarie di cui ai commi precedenti si applicano sempreché le opere eseguite non contrastino con prevalenti interessi pubblici. La valutazione è di competenza dell'Amministrazione Comunale, su parere (nei casi di cui al precedente terzo comma) dell'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo.

Nel caso in cui le opere eseguite senza Autorizzazione, che non riguardino lavori di manutenzione, contrastino con prevalenti interessi pubblici, l'Autorità comunale competente ne ordina la demolizione e rimessa in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso.

L'accertamento del valore di cui al precedente primo comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo 20.

### **Art. 28 - Opere interne**

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il regolamento edilizio vigente, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal Decreto Assessoriale di cui all'art. 4 della legge regionale 19 maggio 1981, n. 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi, ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa di lire duecentomila.

### **Art. 29 - Accertamento di conformità**

Le opere realizzate in assenza di Concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di Autorizzazione possono ottenere la Concessione o l'Autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al Comune, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 19, secondo comma, e 20, primo comma, del presente regolamento.

La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora l'Amministrazione comunale non si pronunci entro 60 giorni.

Il rilascio della Concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneri di Concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

### **Art. 30 - Lottizzazioni abusive**

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta Autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

### **Art. 31 - Sanzioni per le lottizzazioni abusive**

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree.

Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del Comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione.

L'Amministrazione comunale rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso.

Per l'ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nel precedente articolo 18, nono, decimo e undicesimo comma.

Ove richiesto il certificato di destinazione urbanistica contenente tutte le prescrizioni relative all'area interessata, quando esso riguardi aree situate in zone C, D, F o G deve precisare l'esistenza o meno di uno strumento attuativo approvato.

### **Art. 32 - Ritardato o omesso versamento del contributo**

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di Concessione di cui agli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, comporta:

- a) L'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) L'aumento del contributo in misura pari al 50 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera a);
- c) L'aumento del contributo in misura pari al 100 per cento, qualora il versamento sia effettuato nei sessanta giorni successivi al termine di cui alla lettera b).

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del primo comma, il Comune provvede alla riscossione coattiva con ingiunzione emessa dalla competente Autorità comunale a norma degli articoli 2 e seguenti del testo unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con regio decreto 14 Aprile 1910, n. 639.

### **Art. 33 - Vigilanza e controllo sull'attività urbanistico-edilizia**

L'Amministrazione comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia del territorio comunale.

L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- Funzionari degli Uffici Tecnici Comunali
- Vigili Urbani.

L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, in collaborazione con le Amministrazioni Comunali.

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere all'Amministrazione comunale interessata, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di Finanza ed al Servizio di Vigilanza in Materia Edilizia dell'Assessorato Regionale degli Enti locali, Finanze ed Urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immobile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il direttore dei lavori.

Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano, inoltre i nomi del progettista e del direttore dei lavori ai competenti ordini e collegi professionali, ai fini dell'applicazione della sanzioni disciplinari.

Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore Regionale ai Lavori Pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

Qualora sia constatata dai competenti Uffici Comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella Concessione o nell'Autorizzazione, l'Amministrazione comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Nei casi in cui il Comune debba provvedere alla demolizione di opere abusive, i relativi lavori sono affidati anche a trattativa privata.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, l'Amministrazione comunale ne dà notizia all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

Il rifiuto ingiustificato di eseguire i lavori da parte di imprese iscritte all'albo regionale degli appaltatori di opere pubbliche comporta la sospensione dall'albo per un anno, ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 27 aprile 1984, n. 13.

\* \* \*

## CAPO V

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### **Art. 34 - Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi**

Quando l'edificio ed opere di recinzione debbano sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Comune, in tempo utile, le determinazioni dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza nessuna sporgenza neppure di zoccolo.

Entro 20 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi e alla redazione o firma del relativo verbale.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo verranno indicate dagli incaricati comunali.

Dell'avvenuta consegna verrà redatto verbale.

#### **Art. 35 - Rilascio del certificato di abitabilità**

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art.220 del regio decreto 27 luglio 1934, n.1265, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Comune, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuto prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Comune rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata. In tal caso, l'autorità competente nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato dal comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

\* \* \*

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **CAPO UNICO**

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

#### **Art. 36 - Destinazioni di zona - Indici e parametri**

L'utilizzazione delle aree dell'intero territorio comunale ai fini della trasformazione e dell'edificazione è disciplinata in relazione alle destinazioni di zona stabilite dal PUC (art.36), ed è regolata dagli indici e dai parametri di cui al successivo art.36, come stabiliti per ciascuna di esse dalle Norme di Attuazione.

#### **Art. 37 - Definizioni delle zone omogenee**

L'intero territorio comunale è suddiviso, in relazione alle vocazioni che le analisi preliminari condotte hanno consentito di evidenziare, nelle zone omogenee sottoelencate.

- 1) - **ZONA A\***      Identifica le aree, già ricadenti nella zona A del P.R.G. vigente (ex centro storico), che comprendono edifici significativi sotto il profilo storico e artistico (chiesa parrocchiale, palazzo comunale, ecc.) o che conservano caratteri tipologici tradizionali in buono stato di conservazione in quantità sufficiente a costituire un "continuum" urbano tradizionale meritevole di tutela e tale da consigliare di subordinare qualunque intervento urbanistico (escluse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo secondo le definizioni della L. 457/78) all'approvazione di specifici ed unitari Piano Particolareggiati .
- 2) - **ZONA A1**      Comprende la parte preponderante dell'ex centro storico (con l'ovvia esclusione degli ambiti delle zone A\* precedentemente definite) compresa nell'ambito dell'abitato esistente al 1.843 ( Lamarmora - De Candia ), ricca di preesistenze architettoniche anche di rilevante interesse e meritevoli di conservazione e tutela, e nella quale, nonostante dette preesistenze siano ormai inserite in un tessuto di edilizia di sostituzione, è ancora leggibile l'impianto urbano del primo ottocento, disciplinata dal Piano Particolareggiato dell'ex centro storico.
- 3) - **ZONA B1**      Comprende la parte dell'ex centro storico esterna alla perimetrazione storica dell'abitato (Lamarmora – De Candia), depurata anche degli ambiti A\*, caratterizzata comunque (pur se in un contesto urbanistico spesso notevolmente alterato da numerosi casi di edilizia di sostituzione) da una significativa quantità di preesistenze architettoniche tradizionali (spesso accorpate, ma anche isolate) per le quali saranno dettate specifiche norme di salvaguardia, di seguito definiti come "Ambiti di tutela" che, puntualmente censiti e documentati, sono evidenziati nella apposita planimetria (Tavola CU2).
- 4) - **ZONA B2**      Comprende gli ambiti urbani esterni rispetto all'ex centro storico che conservano alcun e significative preesistenze architettoniche tradizionali da salvaguardare

- (Ambiti di Tutela - Tav.CU2), e nei quali (nonostante i diffusi interventi di ricostruzione e di completamento) è ancora leggibile in gran parte l'impianto urbanistico di base originario (taglio dei lotti, parti del tessuto viario, tipologia degli agglomerati volumetrici, ecc.).
- 5) - ZONA B3 Comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (ai sensi del D.A. RAS n°2266/U del 20.12.1983, art.3), che non presentano interesse storico, artistico, e di particolare pregio ambientale.
- 6) - ZONA C1 Comprende le parti del territorio comunale, destinate allo sviluppo dell'abitato, già normate da piani attuativi in fase di completamento (P.P. nn.1-2-3-4-5-6, approvati con Decreto Assessoriale n° 1441/U del 28. ottobre 1981 – PP.n.7, approvato con DPRG n° 16 del 27.01.1976 – PP n.8, approvato con decreto RAS n°1277/U del 13.09.1989).
- 7) - ZONA C2 Comprende le parti del territorio comunale inedificate ma destinate allo sviluppo dell'abitato, oppure edificate al di sotto dei limiti di superficie coperta e di densità edilizia che caratterizzano la zona omogenea B, la cui attuazione è subordinata all'approvazione degli specifici Piani.
- 8) - ZONA D Comprende le parti del centro urbano e del territorio comunale destinate alle attività industriali, artigianali e commerciali, suddivise nelle sottozone D1-D2-D3-D4.
- 9) - ZONA E Comprende le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno, all'itticoltura ed acquacoltura.  
E' suddivisa nelle sottozone E2-E2A-E3-E4-E6, parzialmente interessate dagli ambiti di tutela individuati dal PTP n°9.
- 10) - ZONA G Comprende le parti del centro urbano e del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale a carattere sportivo, culturale, ricreativo e turistico, assistenziale, sanitario, parchi, impianti di potabilizzazione e di depurazione, inceneritori e simili. E' suddivisa nelle sottozone G1-G2-G3-G4-G5-G12 (Centro urbano) e G6-G7-G8-G9-G10-G11(Territorio).
- 11) - ZONA H Comprende le parti del centro urbano e del territorio comunale che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività.  
E' suddivisa nelle sottozone Hc-Hd (Centro urbano) e Ha-Hf-Hr (Territorio).
- 12) - ZONA I Comprende le parti del territorio comunale interessate da attività di itticoltura (stagni di S.Giovanni e Marceddì), interessate dagli ambiti di tutela individuati dal PTP n°9.
- 13) - ZONA I1 Si identifica con l'area interessata dall'attività di acquacoltura, dotata di apposita vasca realizzata con la bonifica e sistemazione della zona umida nei pressi della Torre Vecchia di Marceddì, interessata dagli ambiti di tutela individuati dal PTP n°9.

### **Art. 38 - Definizioni degli indici e dei parametri**

#### **a) - ZONA**

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

#### **b) - ATTREZZATURE E SERVIZI**

Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, le aree destinate a parcheggi pubblici, e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista

dall'intervento urbanistico, così come individuate tavole di zonizzazione ( Tavv. CU4 - CU5 - TM2 - TM3 - M6 - M7 ).

**c) - DESTINAZIONE D'USO**

Per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse possono essere consentite anche altre destinazioni oltre quella principale qualificante.

**d) - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO**

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

**e) - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE**

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

**f) - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA**

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento, e alle attrezzature e servizi di cui alla lettera c) precedente.

**g) - SUPERFICIE DI SEDIME**

E' la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, fino ad un massimo di m. 1,50 di sporgenza.

**h) - INDICE DI COPERTURA**

E' il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile.

**i) - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI**

Si misura sulla facciata più alta, a partire dalla quota del terreno naturale (o da quella del terreno sistemato, se più bassa) sino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata all'estradosso.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza massima dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal PUC. In ogni caso tale altezza non potrà superare la misura di metri 12 e comunque la larghezza della strada antistante, salvo le eccezioni previste dalle Norme di Attuazione e salvo costruzioni particolari (silos, campanili, ciminiere e simili).

**l) - VOLUME TECNICO**

E' il volume (interrato, seminterrato o esterno alla copertura), che non concorre alla determinazione dell'edificabilità di un'area (residenziale-produttiva-commerciale) in quanto indispensabile per le esigenze funzionali dell'edificio su di essa costruito o costruibile (impianti tecnologici, vani scala ed ascensore, ecc.).

**m) - VOLUME EDIFICABILE**



E' il volume complessivo che si può costruire su un lotto edificabile (determinato secondo le modalità stabilite nelle norme di attuazione), calcolato in base all'indice fondiario ammesso, rispettando però tutti gli altri indici di edificazione, che comprende:

- \* la parte fuori terra degli edifici da realizzare sul lotto;
- \* la parte interrata degli stessi, se destinata a residenze, uffici od attività produttive;
- \* i fabbricati accessori per la sola porzione fuori terra.

Si escludono i volumi tecnici che non superino il 5% del volume totale dell'edificio, conteggiando come volumi utili l'eccedenza.

#### n) - NUMERO DEI PIANI

Si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 47.

#### o) - DISTACCO FRA GLI EDIFICI

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza delle pareti, secondo proiezioni orizzontali ortogonali.

E' stabilito in m. 10,00, fra le finestre e pareti antistanti e m. 6 fra pareti, salvo per la zona B dove è consentito altresì un minimo inderogabile di m. 3, per i casi previsti dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali Finanze e Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983.

Ai fini della distanza minima fra fabbricati non si considerano le tettoie aperte.

#### p) - DISTACCO DAI CONFINI FRA LOTTI NON EDIFICATI TOTALMENTE

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza dalle pareti, e la linea di confine.

E' fissato un minimo assoluto di m. 5 per pareti finestrate, m. 3 per pareti non finestrate, quando non si costruisca al confine.

#### q) - ACCESSORI

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

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare (salvo contraria specifica), l'indice di fabbricabilità fondiario attribuito al lotto.

#### r) - LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

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

#### s) - CORTILI CHIUSI

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

Sono classificati nei tipi seguenti

- 1) Ampio cortile Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura minima stabilita dal Decreto Assessore EE. LL. Finanze-Urbanistica 20.12.83 n°2266/U
- 2) 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. 4,00, ed almeno due pareti circostanti di altezza non superiore a m. 7,00.
- 3) Cortile Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale a m. 4,00 e la superficie del pavimento uguale a 1/5 di quelle pareti che la circondano.

- 4) Chiostrina Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete variabile al variare dell'altezza, in essa possono affacciarsi soltanto bagni, servizi, disimpegni e scale: Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno a 1/18 della somma delle superfici dei muri che la limitano, e la perpendicolare, misurata tra una finestra e il muro opposto, dovrà essere almeno m. 3.00 se la chiostrina non supera i m. 10,00 in altezza, di m. 4,00 se l'altezza è compresa tra 10 e 16 m. Le chiostrine devono essere aerate dal basso, tramite corridoi o passaggi, ed essere facilmente accessibili per la pulizia necessaria.

t) - INDICE DI PIANTUMAZIONE

Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

u) - LARGHEZZA STRADALE

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

v) - LAVORI INIZIATI

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

z) - LAVORI ULTIMATI

I lavori si intendono ultimati quando le opere relative siano utilizzabili secondo la destinazione.

\* \* \*

## **TITOLO III**

### **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

#### **CAPO I**

#### **ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO**

##### **Art. 39 - Campionature**

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella Concessione Edilizia.

##### **Art. 40 - 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 parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o 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 materiali e cura di dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

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

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

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Comune può ordinare 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 disposizioni di legge vigente.

##### **Art. 41 - Aggetti e sporgenze dei fabbricati**

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

- a) Gradini esterni che occupino parte della carreggiata o del marciapiede;

- b) Aggetti e sporgenze superiori a cm 10 dall'allineamento stradale sino all'altezza di m 2.50 dal piano del marciapiede, o sino all'altezza di m 4.50 dal piano stradale se la strada è sprovvista di marciapiede. Lo zoccolo non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico. E' però in facoltà del Comune, su conforme parere della Commissione Edilizia, consentire speciali concessioni in deroga.
- c) Porte, persiane, gelosie, sportelli o chiusure che si aprono da un'altezza inferiore a m 2.50 dal piano stradale se la strada è con marciapiede, ed a m 4.50 se la strada è senza marciapiede.
- d) I balconi non possono collocarsi ad altezza minore di m 4.00 sopra il piano del marciapiede, e di m 4.50 sopra il piano stradale quando non esiste il marciapiede. Tale altezza va misurata dal piano del marciapiede, o dal piano stradale, alla linea d'imposta delle mensole, o quando queste non esistano, della soletta a sbalzo.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della strada, e comunque non più di m 1.50.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12.00, con l'esclusione dei prospetti principali e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore ad almeno m. 3,00 dal confine laterale più vicino e la misura frontale di essi non deve superare 1/3 della lunghezza della facciata.

Per le strutture aggettanti in genere è fissata un'altezza minima, per il punto più basso, di m 4.00 dal piano del marciapiede, rimanendo invariata l'altezza minima di m 4.50 per le strutture aggettanti su strade sprovviste di marciapiede. Per le costruzioni in aggetto valgono le norme sopra fissate per i balconi.

#### **Art. 42 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico e privato - Gazebo**

L'Autorità comunale può permettere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti nello spazio pubblico, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezze inferiori a metri 2.20 dal marciapiede. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela o guarnizioni di frangia che scendano al di sotto di metri 2.20 dal marciapiede.

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in ottimo stato e perfettamente pulite, o quando ostacolino il libero transito.

La predisposizione di strutture provvisorie o modulari o comunque di carattere precario (gazebo, pergole, e similari) sul suolo pubblico o privato (marciapiedi, piazze, sedi stradali, cortili, ecc.) è consentita previa specifica autorizzazione comunale.

Dette opere non costituiscono superficie coperta e / o volumetria.

Al Comune è riservata la possibilità di stabilire nell'autorizzazione comunale tempi, modalità e termini di validità, fermo restando che le autorizzazioni possono essere rinnovate.

#### **Art. 43 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe**

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

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

E' 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 paesaggistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

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

Ove non ottemperino, l'Autorità comunale potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti 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 sulle mostre o tabelle applicate sulle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli uffici e nelle abitazioni sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Comune ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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

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

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

\* \* \*

## **CAPO II**

### **NORME IGIENICHE**

#### **Art. 44 - Spazi interni agli edifici**

Negli spazi interni definiti all'art.38 alla lettera s) come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti all'art. 38/s come "cortile" possono affacciare vani di servizio e abitabili.

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

Negli spazi interni definiti dall'art. 38/s come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze ne rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

#### **Art. 45 - Uso dei distacchi tra fabbricati - Distanze di scale e balconi dai confini**

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

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

Sono consentite scale esterne purché siano a confine oppure ne distino almeno m. 1,50 e balconi purché distino almeno m. 3,00 dal confine.

#### **Art. 46 - Convogliamento acque luride**

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di Concessione Edilizia, o di Autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esiste o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

#### **Art. 47 - Requisiti dei locali adibiti ad attività commerciali ed artigianali**

Tutti i locali adibiti ad attività commerciale o artigianale devono essere muniti di non meno di un servizio igienico dotato almeno di un wc e di un lavabo, della superficie minima di mq. 1.20, con pavimenti impermeabili e pareti rivestite fino ad un'altezza minima di m. 2.20.

Tutti i locali adibiti ad attività commerciale dovranno essere dotati di almeno un servizio igienico avente i requisiti prescritti dagli artt. 4.1.6 e 8.1.6 del Decreto 14 giugno 1989, n°236.

In ogni caso i servizi saranno preceduti da disimpegno chiuso e, negli esercizi quali bar, ristoranti e simili, essi dovranno essere separati per uomo e donna.

#### **Art. 48 - Scale**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 100, salvo che non si tratti di rampe di servizio o accesso a locali accessori, nel qual caso la larghezza minima consentita è di cm. 80.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno salvo che si tratti di scale al servizio di una sola abitazione.

Nel computo dei volumi e nel rapporto di copertura degli edifici non si tiene conto del vano scale, purché la superficie in proiezione verticale sul piano non sia superiore a mq. 15.

#### **Art. 49 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie**

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la Concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.35 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico, oltre i limiti di potenzialità fissati dalle norme.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi o regolamenti vigenti in materia (Legge n°46/1990).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai, camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del colmo del tetto o terrazza e costruite comunque in maniera tale da non provocare inconvenienti alle abitazioni dei fabbricati circostanti.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica. I camini e gli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

#### **Art. 50 - Piani interrati e seminterrati**

E' vietato adibire, ad uso abitazione, negozio o retrobottega, locali che siano anche solo parzialmente, sotterranei.

Solo quando siano previste soluzioni igieniche di assoluta sicurezza e il locale fuoriesca dal terreno per almeno 1/3 è possibile utilizzarlo per abitazione ma solo per soggiorno diurno; in tali casi il locale può anche essere adibito ad uffici o laboratori, purché previsti come destinazione di zona.

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

Nei locali seminterrati adibiti a soggiorno diurno, uffici o laboratori, i pavimenti e le pareti dovranno essere efficacemente difesi contro l'umidità; inoltre detti locali dovranno essere dotati di finestre direttamente comunicanti con l'esterno, delle dimensioni complessive di almeno 1/8 della superficie del pavimento. Si dovrà anche efficacemente provvedere allo scolo delle acque di rifiuto.

Per i locali destinati ad uso ufficio o laboratorio, purché provvisti di impianto di condizionamento, l'altezza minima interna è stabilita in m. 2.40.

L'altezza minima per i locali interrati o seminterrati non adibiti ad abitazione, uffici o laboratori, e' stabilita in m.2.10 (cantine, ripostigli, depositi, ecc.).

### **Art. 51 - Piani fuori terra**

I piani terreni se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm.30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, ed avere il pavimento isolato con materiali idonei; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70 per gli ambienti abitativi e m. 2,40 per i vani accessori.

I piani superiori adibiti a uffici ad uso pubblico, laboratori, negozi, luoghi di riunione e di uso pubblico, devono avere altezza utile netta interna non inferiore a m.2.70 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche e con possibilità' di deroga quando siano assicurate le condizioni di aerazione forzata o di condizionamento.

I piani terreni adibiti ad autorimesse non collettive, ovvero a deposito motocicli, ecc., possono avere altezza utile netta di m. 2,10 quando sono inseriti nel fabbricato principale; in caso contrario l'altezza non sarà inferiore a m.2.40.

Le autorimesse collettive devono avere altezza utile interna non inferiore a metri 2.70.

L'altezza utile della centrale termica non potrà essere inferiore a metri 2.50 per impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kCal/h.

### **Art. 52 - Piani sottotetto**

I piani di sottotetto possono avere le destinazioni d'uso previste per la zona omogenea cui appartengono purché l'altezza media sia superiore o uguale a quella minima prevista per uguali destinazioni. L'altezza minima non sarà comunque inferiore a m. 1,50 e la copertura dovrà essere opportunamente coibentata.

### **Art. 53 - Norme comuni a tutti i vani abitabili, finestre, altezze, superfici**

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a m. 2,70, riducibile a m. 2.40 per corridoi e disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli.

Le cucine devono avere superficie non inferiore a mq 5.00.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone. Ogni nucleo abitativo dovrà avere almeno un ambiente di soggiorno della superficie di mq. 14.

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

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono fruire di illuminazione naturale diretta.

La camera da bagno deve essere fornita di finestra in comunicazione diretta con l'esterno per il ricambio dell'aria, o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno prive di finestra in comunicazione diretta con l'esterno, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

L'alloggio monolocale deve avere una superficie minima, compresi i servizi, non inferiore a mq. 28, se per una persona e non inferiore a mq. 38 se per due persone.



E' proibito ridurre la cubatura degli ambienti con tramezzi, sottopalchi ed altro sistema, quando si venga ad ottenere ambienti che, per superficie, cubatura, aerazione e illuminazione, non corrispondano alle prescrizioni del presente regolamento.

I locali per abitazioni del portiere sono soggetti alle prescrizioni del presente Regolamento. Si fa eccezione per l'ambiente nel quale diuturnamente il portiere esplica le sue mansioni.

La comunicazione tra ambienti e servizi, escluso le cucine, e vani abitabili, deve sempre avvenire tramite un disimpegno, compresi i servizi igienici inclusi in camera da letto.

**Art. 54 - Divieto di Costruzione di stalle o di fienili nel centro abitato.  
Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.  
Norme igieniche relative ai cortili.**

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

Nei fabbricati esistenti, dopo l'approvazione del presente Regolamento, dovranno essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili ai sensi delle leggi vigenti in materia, per raggiungere un livello igienico accettabile.

I cortili e le aree scoperte all'interno del centro abitato e nelle immediate periferie devono essere mantenute a carico del proprietario in condizioni di igiene e di decoro secondo le norme.

**Art. 55 - Fabbricati in zona rurale.**

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

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

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

Le costruzioni sui fondi finitimi, se non sono unite o aderenti devono distare dai confini minimo m 5.00, e dai fabbricati m 10.00 (a meno che non si tratti di edifici costituenti unica azienda) e rispettare le distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada. Dette distanze vengono stabilite con osservanza del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n°285 di approvazione del nuovo codice della strada e del regolamento di esecuzione e di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495 e successive modifiche (D.P.R. 26 aprile 1993, n.147).

\* \* \*

## CAPO III

### NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

#### **Art. 56 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici**

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

E' vietata l'esecuzione di recinzioni prospettanti spazi pubblici anche a carattere provvisorio con filo spinato od altri tipi che possono essere pericolosi per l'incolumità pubblica. E' vietato inoltre porre nella sommità dei muri (di qualsiasi altezza) cocci di bottiglia o altri materiali acuminati.

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di autorizzazione nei modi stabiliti dal presente regolamento.

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

#### **Art. 57 - Depositi su aree scoperte**

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa Autorizzazione di cui all'art.26.

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

In caso di depositi eseguiti senza Autorizzazione, l'Autorità comunale potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente

\* \* \*

## CAPO IV

### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

#### **Art. 58 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme previste antisismiche e a quelle del conglomerato cementizio armato, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Il direttore dei lavori di nuove costruzioni o di modifica di fabbricati, devono curare, sotto la loro personale responsabilità, che gli stessi rispondano ai requisiti di sicurezza sotto il profilo statico, che la loro esecuzione sia compiuta a regola d'arte, che siano rispettate le vigenti norme di sicurezza e di igiene, e siano infine atti alle loro rispettive destinazioni, secondo quanto previsto dalla legge 25.11.1962, n°1684.

Per l'esecuzione di edifici comprendenti opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica di cui alla legge 5 novembre 1971, n°1086, si dovrà fare denuncia al Genio Civile e si dovranno seguire le ulteriori prescrizioni in essa stabilite.

Detta denuncia è richiesta per quelle opere che assolvono ad una funzione statica, con l'esclusione delle membrature singole, come architravi, semplici elementi costruttivi che assolvono funzioni di limitata importanza.

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

Per il rilascio della licenza di uso o di abitabilità è richiesto il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato o metalliche denunciate ai sensi dell'art. 7 della L. 1086/71, e delle costruzioni in muratura secondo il disposto capo 5° del Decreto citato.

#### **Art. 59 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

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

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

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

#### **Art. 60 - Impianti termici**

I committenti di impianti termici che abbiano le caratteristiche previste dalle norme vigenti in materia, sono obbligati a depositare presso il Comune il progetto relativo, compreso il calcolo dell'isolamento termico (Legge n.10 /1991).

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata al Comune la documentazione inerente l'isolamento termico secondo la normativa vigente.

### **Art. 61 - Impianti elettrici e tecnologici in genere**

Contestualmente al progetto edilizio dovrà essere depositato presso l'U.T.C. il progetto dell'impianto elettrico e degli impianti tecnologici di cui alla L. 05.03.90 n° 46 e relativo regolamento e secondo le disposizioni della L.R. 26.05.89 n° 17, quando non contrastanti.

### **Art. 62 - Barriere architettoniche**

Per tutti gli edifici privati e tutti gli edifici di edilizia residenziale e convenzionata di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione dovranno osservarsi le norme sulle barriere architettoniche negli edifici di cui alla legge 09.01.89 n°13 e successive modificazioni ed integrazioni, e al regolamento di attuazione D.M. 14.06.1989, n°236. In particolare nei nuovi edifici residenziali unifamiliari o plurifamiliari privi di parti comuni, dovrà essere soddisfatto il requisito di adattabilità.

Per tutti gli edifici pubblici dovranno essere rispettate le norme di cui al D.P.R. del 24.07.1996 n°503.

\* \* \*

## **CAPO V**

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

#### **Art. 63 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica dell'Autorità comunale, la 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.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione dell'Autorità comunale, 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 di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

L'Autorità comunale potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà però rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

Il concessionario, in tal caso, oltre 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 o reso pericoloso il pubblico transito.

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

#### **Art. 64 - Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente all'Autorità comunale 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 l'Autorità comunale ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **Art. 65 - Sgombero e trasporto dei materiali a discariche pubbliche**

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi o dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, devono essere trasportati in giornata agli appositi luoghi di scarico pubblico. I materiali scaricati devono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

Quando si verifichi uno spandimento di materiale durante il trasporto a discarica, l'appaltatore deve immediatamente provvedere a ripulire la parte dell'area pubblica su cui esso si è verificato.

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

Immediatamente il completamento dei lavori, l'appaltatore deve rimuovere gli steccati, i ponteggi e le barriere poste al servizio dei lavori medesimi e restituire alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

Eventuali opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione comunale, a totale spesa del proprietario per il quale viene effettuato l'intervento, in base alla liquidazione e nei tempi indicati dall'Ufficio Tecnico comunale.

Il proprietario che interrompa per qualsiasi ragione l'esecuzione delle opere per un periodo superiore a trenta giorni, deve far rimuovere quanto determini disagio, pericolo o pregiudichi l'igiene pubblica (materiali, assiti, ponteggi, ecc.).

In caso di inadempienza il comune può procedere all'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario.

#### **Art. 66 - Uso di acque defluenti da fontanelle, fossi o canali.**

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

\* \* \*

## CAPO VI

### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

#### **Art. 67 - Sicurezza nei cantieri**

Per l'esecuzione di tutte le opere che comportino l'allestimento di un cantiere temporaneo o mobile, devono essere rispettate le norme stabilite dal Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n. 494, in attuazione della Direttiva 92 / 57 CEE, concernenti le prescrizioni minime di sicurezza e di salute dei lavoratori.

L'elenco dei lavori interessati dalla prescrizione di cui al comma precedente è quello ricavabile dagli allegati I (Elenco dei lavori e di genio civile ) e II (Elenco dei lavori comportanti rischi particolari per la sicurezza e la salute di lavoratori) del medesimo Decreto.

In particolare il committente deve curare la predisposizione di Piani di Sicurezza all'atto della progettazione esecutiva (Decreto citato, art.3) e controllare che quanto prescritto nel piano sia poi eseguito ed osservato in opera.

Deve pertanto essere designato il Coordinatore per la Sicurezza sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione, con i compiti rispettivamente stabiliti agli artt.4 e 5 del medesimo Decreto 494/96.

#### **Art. 67 bis - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) indicazione delle opere da eseguire e degli estremi della Concessione o dell'Autorizzazione; .
- 3) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 4) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 5) nome, cognome e qualifica dell'assistenza ai lavori.

Nel caso di opere pubbliche dette tabelle dovranno indicare anche l'entità e la fonte del finanziamento, e le dimensioni e le caratteristiche delle medesime dovranno corrispondere alle prescrizioni vigenti.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato sulla base del D. Lsl. 494 / 96 - Decreto Cantieri.

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.

#### **Art. 68 - 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 d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi; le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta di materiali o di recipienti che li contengano.

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

In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia antinfortunistica e di sicurezza in genere.

#### **Art. 69 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere 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 vicinanze.

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

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

#### **Art. 70 - 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 o accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono prevenire dall'esecuzione delle opere.

L'Autorità comunale potrà far controllare da funzionari o 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. 71 - Rimozione delle recinzioni**

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

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

In caso di inadempienza l'Autorità comunale potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio addebitando tutte le spese al proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

\* \* \*



## **TITOLO IV**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 72 - Sanzioni**

I Pubblici Ufficiali, qualora vengano a conoscenza di uno dei reati contemplati dell'art. 20 della L. 47/85 sulle sanzioni penali, hanno l'obbligo di farne denuncia all'Autorità Giudiziaria.

Per le sanzioni amministrative si applicano le norme dettate dalla L.R. 23/85 nel Capo I sul controllo dell'attività urbanistica edilizia e sanzioni amministrative.

#### **Art. 73 - Disposizioni transitorie**

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

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute (art.10, comma 11, legge 06.08.1967, n°765) potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Per le lottizzazioni approvate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, si segue la normativa dettata dall'art.8 della legge 06.08.1967, n°765.

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 assentito in base alle precedenti disposizioni.

\* \* \*

## **TITOLO V**

### **ESECUTIVITÀ DEL REGOLAMENTO**

#### **Art. 74 - Esecutività del Regolamento**

Il presente Regolamento munito del Decreto di Approvazione, verrà depositato nella Segreteria Comunale unitamente al P.U.C. entro 15 giorni e per 30 giorni verrà messo a disposizione del pubblico e ne sarà data notizia mediante avviso pubblico all'albo pretorio e mediante affissione di manifesti ed avviso in uno dei quotidiani dell'isola.

Dalla data del deposito del P.U.C. nella segreteria Comunale si applicano le norme di salvaguardia di cui alla L. 03.11.1952 n°1902.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamenti vigenti, generali e speciali, in materia di Urbanistica, Edilizia, Igiene, Istruzione e Tutela del patrimonio paesaggistico e monumentale.

\* \* \*