

*10/01/95*

# COMUNE DI VILLA S. ANTONIO (OR)


## PIANO URBANISTICO COMUNALE

8

DATA

1 - 10. 1993

1 - 10. 1995



## REGOLAMENTO EDILIZIO



PROGETTAZIONE

Dr. Ing. SERGIO SERRA  
Via Rossini, 44 - Tel. 400252 -  
CAGLIARI



ORDINE INGEGNERI  
PROVINCIA CAGLIARI  
Dott. Ing. SERGIO SERRA

*Serra*

## CAPO I°

### NORME PRELIMINARI

#### Art. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da costruire nel territorio comunale sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nella cartografia costituenti lo strumento urbanistico.

#### Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI SPECIALI DI LEGGE

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

#### Art. 3 - ALLEGATI

Allegato al presente Regolamento e di esso facente parte integrante è il P.U.C., composto dai seguenti documenti:

- 1) Tavola dell'intero territorio comunale (scala 1:25.000);
- 2) Tavola dell'intero territorio comunale per individuazione aree di rispetto archeologico e paesaggistico (scala 1:10.000);
- 3) Tavola della perimetrazione urbana: zonizzazione (scala 1:1.000);
- 4) Tavola delle aree a destinazione urbanistica arti-



gianale e a servizi: zonizzazione (scala 1:1000);

- 5) Norme tecniche di attuazione del P.U.C.;
- 6) Tabella dei tipi edilizi;
- 7) Relazione illustrativa.

## CAPO II°

### COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

#### Art. 4 - ATTRIBUZIONI DELLA C.E.C.

La C.E.C. è un organo consultivo che deve necessariamente essere sentito dal Sindaco ai fini del rilascio di concessione edilizia e di autorizzazione.

La C.E.C. da pareri al Sindaco:

- a) su tutte le questioni riguardanti trasformazioni di carattere urbanistico da effettuarsi nel territorio comunale, quali lottizzazioni, predisposizione di piani particolareggiati, piani per gli insediamenti produttivi, piani di edilizia economica e popolare;
- b) sui progetti di opere soggette a concessione, quale costruzione di nuovi fabbricati, ristrutturazione, ampliamento di quelli esistenti, su domande di occupazione permanente di suolo pubblico;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 21;

- d) su tutti i progetti di opere pubbliche, di realizzazione di monumenti, di sistemazione di spazi pubblici, realizzazione di parchi o giardini, etc;
- e) sull'interpretazione delle norme e sulle eventuali modifiche al presente regolamento;
- f) su qualunque argomento il Sindaco ritenga opportuno consultarla.


Il parere della commissione è solamente consultivo; la concessione e autorizzazione è riservata esclusivamente al sindaco.

#### Art. 5 - COMPOSIZIONE DELLA C.E.C.

*Modificato con Delib. C.C. 68/01*

La Commissione Edilizia Comunale è composta:

- a) dal Sindaco, o ~~da un suo Assessore delegato~~, che la presiede;
- b) dal <sup>Responsabile</sup> Capo dell'Ufficio Tecnico comunale;
- c) dall'Ufficiale Sanitario;
- d) da <sup>un</sup> ~~due~~ Tecnici <sup>esperto in materia ambientale e paesaggistica</sup> ~~non dipendenti da amministrazioni pubbliche~~ di cui ~~almeno uno in possesso di laurea in ingegneria o architettura;~~
- e) da due esperti in materia edilizia.

I Commissari di cui alle lettere d) ed e) sono nominati dal Consiglio Comunale, su proposta della Giunta Municipale. 

#### Art. 6 - DECADENZA E INCOMPATIBILITA'.

I membri nominati durano in carica quattro anni, designabili per successivi mandati non oltre i tre consecutivi, e saranno



considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. In caso di surroga il membro surrogante decade dalla carica alla scadenza del mandato del membro decaduto.

Non possono contemporaneamente far parte della C.E.C. i fratelli, gli ascendenti, gli affini in primo grado, l'adottato e l'adottante, secondo quanto disposto dalla L. 142/90.

#### **Art. 7 - FUNZIONAMENTO DELLA C.E.C.**

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco. La convocazione deve essere notificata ai Commissari almeno tre giorni prima di quello fissato per la riunione. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari.

I pareri saranno espressi a maggioranza assoluta dei partecipanti.

I progetti saranno illustrati dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale.

I componenti della C.E.C. non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati; nè potranno partecipare o assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione dev'essere annotata nel verbale, pena la nullità del parere espresso.

Le funzioni di Segretario della C.E.C. saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da un altro impiegato del Comune al-

l'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati dal Presidente e dai Commissari. Il Segretario provvederà inoltre ad annotare nella domanda il parere espresso dalla Commissione riguardo ai progetti esaminati e ad apporre sui relativi disegni e domanda la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e deve inoltre provvedere a far firmare le domande da tutti i Commissari e far vistare gli elaborati esaminati da un Commissario all'uopo designato dal Presidente. Il segretario non ha diritto di voto se non è membro della commissione.

### CAPO III°

#### CONCESSIONE

##### Art. 8 - CONCESSIONE.

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita concessione al Sindaco.

Per le opere da eseguire su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei Lavori Pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del presente Regola-



mento Edilizio.

Per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere richiesta sempre la concessione del Sindaco, purchè sia intervenuta preventivamente la concessione amministrativa all'uso del suolo.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli.

Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione secondo quanto stabilito dalla L. 28.1.1977, N. 10.

Il Sindaco, sentito il parere della C.E.C., rilascia o diniega la concessione edilizia.

Dall'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione dev'essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e di ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e del Regolamento Edilizio o con le prescrizioni dei Piani Particolareggiati di Esecuzione.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della C.E.C. dev'essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, nella stessa dovrà essere annotato il

parere difforme della C.E.C..

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso in cui vengano apportate varianti sostanziali, che ne giustifichino un nuovo esame.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati.

#### **Art. 9 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.**

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere ed attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ed in particolare:

- le nuove costruzioni qualunque sia il procedimento costruttivo adottato;
- ampliamento, restauro, riattamento, trasformazione strutturale o estetica e funzionale, di fabbricati;
- le modifiche della distribuzione interna degli edifici le quali, pur senza incidere sulle strutture preesistenti, comportino variazioni di superficie utile e/o di volume;
- le opere di urbanizzazione e di trasformazione del suolo;
- impianti distributori carburanti e simili.

#### **Art. 10 - DOMANDA DI CONCESSIONE.**

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui all'art. 9 deve essere indirizzata al Sindaco, redatta in carta



legale e firmata dal proprietario, o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno da parte del proprietario di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- b) L'impegno da parte del proprietario di comunicare prima dell'inizio dei lavori, il nominativo del Direttore dei Lavori e del costruttore, e di denunciare entro i dieci giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena della decadenza d'ufficio della concessione in caso di inadempienza. Progettista e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla Legge, debbono essere iscritti nei rispettivi Albi Professionali;
- c) L'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente cui dovrà essere intestata la concessione;
- d) Numero del codice fiscale del richiedente, del progettista e del direttore dei lavori.

**Art. 11 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE.**

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'articolo 10, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) stralcio planimetrico estratto dallo strumento urbanistico vigente, in scala 1:1.000, estesa per un raggio di almeno m 40, riportante la precisa ubicazione del lotto interessato

dalle opere;

- b) planimetria dello stato di fatto del lotto interessato e di quelli finitimi, con la dimostrazione della superficie reale, in scala 1:500 riproducente l'esatta situazione, con la eventuale indicazione dei proprietari confinanti, della larghezza delle strade adiacenti, delle aree di parcheggio all'aperto ed eventuali rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, nonché delle altezze degli edifici circostanti e delle distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali degli immobili, lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria catastale aggiornata del lotto con indicazione del foglio, dei mappali e della superficie catastale;
- d) piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici);
- e) sezioni verticali dell'edificio necessarie per il calcolo del volume da edificare, quotate nelle direzioni delle linee di massima pendenza, riferite ad un determinato punto fisso, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione. Le sezioni dovranno avere indicata l'altezza dei singoli piani da pavimento a pavimento e l'altezza netta dei singoli locali o quella media se trattasi di locali con copertura a falda; il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- f) prospetti delle facciate libere con indicazione parziale del-



la sagoma delle costruzioni adiacenti nel caso di edifici a schiera o cortina edilizia; per fabbricato a tipologia isolata devono essere riportati i prospetti laterali di cui esso è costituito. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, la dimensione delle finestre e porte esterne. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche;

- g) almeno un particolare costruttivo della recinzione a filo strada in scala non inferiore a 1:50;
- h) calcolo analitico delle superfici e dei volumi;
- i) relazione tecnica con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, illustrazione del sistema di rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e luride;
- l) progetto esecutivo degli impianti, quando questo è previsto a norma della L. 5.3.90, N. 46 e del suo regolamento di attuazione D.P.R. 6.12.91, N. 447, redatto da tecnico abilitato;
- m) relazione illustrativa ed elaborati grafici sulla conformità del fabbricato a quanto disposto dalla L. 9.1.89, N. 13 e al D.M. 14.6.89, N. 236, redatti secondo le indicazioni dell'articolo 10 dello stesso D.M., quando ciò è previsto;
- n) tabelle metriche e parametriche;

- o) scheda ISTAT;
- p) copia del titolo di proprietà o altro titolo di diritto reale abilitante alla richiesta.

L'Amministrazione si riserva la facoltà, fin dal momento della istruzione della pratica, di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché documentazione fotografica o grafica che sia ritenuta necessaria in caso di opere di particolare rilievo.

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

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

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

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

Negli elaborati di variante dovrà essere riportata la soluzione tecnica precedentemente approvata.

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

L'amministrazione comunale rilascia al richiedente, ai sensi degli articoli 7 e 8 della L. 7.8.90, N. 241, una ricevuta o



comunicazione in cui viene riportato il numero di protocollo, la data di presentazione e il nominativo del funzionario responsabile del procedimento, al quale è possibile rivolgersi per la visione degli atti e per ogni chiarimento inerente la pratica.

Entro 15 giorni dalla data di presentazione dovranno essere richieste all'interessato le eventuali integrazioni documentali.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda o delle integrazioni documentali richieste dall'Ufficio tecnico comunale, il quale formula proposta motivata alla Commissione edilizia.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati, pareri e nulla osta degli enti interessati (Sovrintendenza ai Beni Ambientali, Assessorati, VV. FF. etc).

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

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione devono essere notificate all'interessato non oltre i 15 giorni dalla data in cui il progetto è stato esaminato dalla Commissione edilizia, la quale dovrà esprimersi entro 30 giorni dalla formulazione della proposta da parte dell'Ufficio Tecnico. In mancanza di risoluzione la domanda di concessione si ritiene accolta.

#### **Art. 13 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE**

La concessione ha durata di tre anni dalla data di inizio

dei lavori; si intende decaduta quando le opere cui si riferisce non risultino iniziate entro un anno dalla data del rilascio.

Prima della scadenza dei termini suddetti potrà essere richiesto il rinnovo della concessione nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati per fatti indipendenti dalla volontà del concessionario. Il Sindaco con parere motivato potrà concedere il rinnovo anche senza la presentazione di tutta la documentazione prescritta per il rilascio, semprechè la concessione di cui si richiede il rinnovo non contravvenga alla disciplina urbanistica del momento della rinnovazione, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico comunale e della C.E.C. e nuova assunzione di incarico da parte del direttore dei lavori.

La concessione decade:

- 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 la prescritta comunicazione al Comune;
- quando questa risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali e speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua variazioni essenziali progetto approvato senza averne ottenuto nuova concessione.



#### **Art. 14 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE**

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

In caso di trasferimento dell'immobile gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'originaria che verrà dichiarata espressamente revocata. I termini di scadenza della nuova concessione rimangono quelli della concessione originaria.

#### **Art. 15 - RESPONSABILITA'**

Il committente titolare della concessione, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

#### **Art. 16 - DEROGHE**

Il Sindaco, sentita la C.E.C., previa deliberazione del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni in deroga limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, nonchè per tutti i casi previsti dalla vigente legislazione e semprechè vi sia il nulla-osta dei competenti organi di con-

trollo regionali e della Sovrintendenza ai Beni ambientali o di altri Enti se previsti.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura, agli indici volumetrici ed alla destinazione di zona, salvo quanto disposto dall'art. 11 della L.R. 11.10.85, N.23 e dalle norme di attuazione del P.U.C..

#### **Art. 17 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE**

Non è richiesta concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di cui agli articoli 19 e 21. Per i lavori di cui all'articolo 21 è richiesta autorizzazione del Sindaco.

#### **Art. 18 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA**

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 al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione per le opere di cui all'art. 10 e di autorizzazione per le opere di cui all'art. 21 del presente regolamento.

#### **Art. 19 - OPERE INTERNE**

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a



servizio di edifici esistenti, i manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati alla esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le 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 nè 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 D.A. di cui all'art. 4 della Legge Regionale 19.5.81, 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 al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente (L.R. 11.10.85, N.23).

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da Lire duecentomila a Lire un milione.

#### **Art. 20 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'**

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione, possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi 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 sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma, della L.R. 11.10.85, N.23.

La richiesta di sanatoria si intende respinta qualora il sindaco 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.

### **CAPO IV**

#### **AUTORIZZAZIONI**

#### **Art. 21 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Sono soggette ad autorizzazione secondo le leggi e le disposizioni le seguenti opere:



- 1) manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, secondo le definizioni date nell'art. 31 lettere b,c della L. 5.8.78, N. 457;
- 2) la recinzione di terreni qualunque sia la loro destinazione d'uso;
- 3) quelle costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile;
- 4) quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione;
- 5) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 6) i depositi su aree scoperte;
- 7) le occupazioni stabili di suolo pubblico;
- 8) la lottizzazione di aree;
- 9) collocamento, rimozione, modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi;
- 10) collocamento o modifiche di tende e tettoie aggettanti su spazio pubblico;
- 11) le occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali;
- 12) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi;
- 13) la costruzione di vasche di approvvigionamento idrico, di forni all'aperto;

14) la realizzazione di opere oggettivamente precarie o temporanee;

15) la realizzazione di accessi carrai;

L'autorizzazione è gratuita, salvo i casi di modifica di destinazione d'uso.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di 60 giorni dalla presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal sindaco al richiedente, a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della L. 1.6.39, N. 1089.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al sindaco e questi dovranno concludersi entro 1 anno dalla data di inizio.

Per le opere eseguite senza autorizzazione vale quanto disposto dall'art. 14 della L.R. 11.10.85, N. 23.

#### **Art. 22 - LOTTIZZAZIONI**

Deve intendersi per lottizzazione qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento dei terreni e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici ad uso residenziale, artigianale o turistico, e che conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'autorizzazione Comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario o dei pro-



prietari, che preveda:

- 1) la cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria secondo quanto stabilito dal P.U.C.;
- 2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione e di opere che siano necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi;
- 3) i termini non superiori a 10 anni entro i quali devono essere ultimate le opere di cui al paragrafo precedente;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

La domanda di autorizzazione a lottizzare, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco, secondo le seguenti modalità:

**A) DOCUMENTAZIONE** - Dovranno essere richiesti ai lottizzanti, i seguenti elaborati:

- 1) relazione illustrativa con i calcoli degli standards urbanistici e delle opere di urbanizzazione;
- 2) stralcio dello strumento urbanistico della zona interessata (norme di attuazione e planimetrie);
- 3) PLANIMETRIE

- 3.1) estratto autentico di mappa aggiornato, con l'indicazione di tutti i terreni interessati ed i loro proprietari;
- 3.2) Piano quotato del terreno, con riportate le curve di livello equidistanza altimetrica di metri 1.00, con l'indicazione di manufatti e fabbricati esistenti ed eventuali impianti (elettrici, fognari, acquedotti, etc), da effettuarsi su rilievo del terreno ant e post sistemazione;
- 3.3) Rilievo dello stato di fatto con dimostrazione analitica delle superfici oggetto di lottizzazione;
- 3.4) Studio plano-volumetrico in scala non inferiore a 1:1000, contenente la rete viaria, la delimitazione degli spazi pubblici, la posizione degli edifici e la loro destinazione;
- 3.5) tre profili generali del terreno da lottizzare, nel rapporto minimo di 1:500;
- 4) norme di attuazione integrative a quelle dello strumento urbanistico vigente;
- 5) tipologie edilizie;
- 6) progetti di massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica;
- 7) schema di convenzione con allegata la dichiarazione contenente l'impegno da parte dei lottizzanti di stipulare l'atto successivamente all'approvazione definitiva della lottizzazione secondo quanto previsto dalla L.R. 45/89.
- 8) Computo metrico estimativo di massima delle opere di urbaniz-



zazione da realizzarsi a cura dei lottizzanti.

B) PROCEDURA AMMINISTRATIVA - L'iter da seguire per il perfezionamento delle lottizzazioni, secondo quanto stabilito dall'art. 23 della L.R. 45/89 è quello di seguito riportato:

- 1) domanda di autorizzazione da parte dei proprietari interessati, corredata del progetto in cinque copie e dello schema di convenzione;
- 2) parere della C.E.C.;
- 3) adozione del piano di lottizzazione con l'approvazione del progetto e dello schema di convenzione da parte del Consiglio Comunale;
- 4) entro 15 giorni dall'adozione il piano di lottizzazione è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni nella Segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani a diffusione regionale;
- 5) chiunque può formulare, entro trenta giorni a decorrere dall'ultimo di pubblicazione, osservazioni al piano adottato;
- 6) il Consiglio Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del piano di lottizzazione. La deliberazione consiliare, unitamente al progetto e allo schema di convenzione, è trasmesso al Comitato Circoscrizionale di Controllo degli Enti Locali per il controllo di

legittimità.

- 6) pubblicazione, una volta divenuta esecutiva la delibera di approvazione definitiva della lottizzazione, del provvedimento di approvazione sul B.U.R.A.S.. La lottizzazione diventa esecutiva il giorno stesso della pubblicazione.
- 7) stipula della convenzione fra i lottizzanti e il Comune, nella persona del sindaco. Tale convenzione dovrà, a cura dei proprietari interessati, essere trascritta nei registri immobiliari. Le lottizzazioni possono essere attuate anche per stralci funzionali, convenzionabili separatamente, secondo le direttive della circolare assessoriale 25.10.90, n. 6/U.

Si menziona esplicitamente che solo dopo la stipula della convenzione, contenente l'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a carico dei proprietari e la contemporanea costituzione di congrua garanzia finanziaria, potranno essere presentati i progetti per il rilascio delle relative concessioni. I progetti di lottizzazione e relativi elaborati dovranno essere redatti da architetti o ingegneri iscritti ai relativi ordini professionali.

In conformità a quanto previsto dalla L. 17.8.1942, N. 1150 e successive modifiche e integrazioni, il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di mesi sei un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, si



provvederà alla compilazione d'Ufficio.

## CAPO V

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### Art. 23 - INIZIO LAVORI.

Prima dell'inizio dei lavori di nuova costruzione, quando essa debba sorgere in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, o che comunque prospetti su vie o aree pubbliche, il titolare di concessione dovrà richiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali poi dovrà esattamente attenersi senza sporgenza alcuna. Per la consegna dei punti fissi, il richiedente dovrà fornire gli operai, gli attrezzi e i materiali occorrenti e presentarsi a tutte le operazioni che all'uopo gli verranno indicati dagli incaricati del comune.

Il Comune provvederà alla determinazione dei punti fissi entro 15 giorni dalla richiesta.

All'atto del sopralluogo sarà redatto apposito verbale che dovrà essere firmato dall'incaricato comunale e dall'interessato.

In tale verbale dovranno risultare le quote dei servizi tecnologici nei punti di allaccio e ogni altro elemento utile,

Prima dell'effettivo inizio dei lavori il titolare di concessione deve comunicare al Sindaco, per iscritto, la data d'ini-

zio, il nominativo del Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori; la comunicazione deve essere controfirmata da questi ultimi.

#### **Art. 24 - INTERRUZIONE, SOSPENSIONE E RIPRESA DEI LAVORI**

Quando i lavori devono essere sospesi per lungo periodo sarà cura dell'assuntore degli stessi eseguire tutte le opere necessarie per garantire la sicurezza del costruito e l'incolumità delle persone. Il proprietario dovrà comunicare al comune la sospensione e la ripresa dei lavori medesimi.

#### **Art. 25 - VIGILANZA SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza alle norme del presente Regolamento e delle leggi vigenti, alle prescrizioni delle norme di attuazione del P.U.C. ed alle modalità esecutive fissate nella concessione.

Il Sindaco si varrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

All'uopo la concessione ed i relativi elaborati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari in cantiere fino a che non sia



ultimata l'opera.

Qualora sia constatata l'inosservanza delle dette norme, prescrizioni e modalità esecutive e ciò configuri delle opere costruite in totale difformità dalla concessione o con variazioni essenziali rispetto ad essa, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni e per la rimessa in pristino. Le prescrizioni di questo comma si applicano anche ai casi di inizio dei lavori di costruzione in assenza di concessione.

L'ordine di 'sospensione cesserà di avere efficacia se entro i termini previsti dall'art. 6 della L.R. 11.10.85, N. 23 il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso in cui si accerti che i lavori sospesi sono proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione il Sindaco può disporre la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Nei casi di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione o senza autorizzazione vale quanto prescritto agli articoli 7, 14 della L.R. 11.10.85, N. 23.

#### Art. 26 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori controfirmata dal direttore dei lavori, chiedendo nel contempo la dichiarazione di abitabi-

lità o agibilità.

**Art. 27 - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'**

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione o autorizzazione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori, previa constatazione che non sussistano altre cause di insalubrità.

Al fine del rilascio dell'abitabilità verrà effettuato sopralluogo da parte del personale dell'ufficio tecnico comunale che verificherà la rispondenza del fabbricato a quanto detto nel primo comma.

Eventuali riduzioni del termine di sei mesi possono essere disposte su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

La pratica edilizia deve essere completa del certificato di collaudo qualora sia stata effettuata denuncia di opere in cemento armato o a struttura metallica, nonché della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a regola d'arte o certificato di collaudo quando sia previsto, redatto da personale abilitato secondo quanto previsto dalla L. 46/90 e successivi decreti at-



tuativi, nonchè ancora dell'avvenuta presentazione all'ufficio del catasto della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento.

Il certificato di agibilità o abitabilità è condizione necessaria al fine di poter utilizzare i fabbricati per l'uso cui sono destinati. Il sindaco può, con propria ordinanza, far sgombrare i locali che fossero occupati senza che sia stato rilasciato il predetto certificato.

L'abitabilità e agibilità potrà essere rilasciata anche per parti di edificio anche quando l'intero fabbricato non sia stato ultimato.

Il certificato sarà rilasciato entro 90 giorni dalla presentazione della richiesta.

## CAPO VI

### INDICI E NORME DI FABBRICAZIONE

#### Art. 28 - INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, consentita dal Programma di Fabbricazione, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e parametri, definiti nel successivo articolo e nelle norme di attuazione, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

**Art. 29 - DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI**

1) **ZONA** : è una porzione del territorio comunale che ha determinata destinazione per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia.

2) **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 essa non possono essere consentite altre destinazioni.

3) **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE** : è il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, artigianale, turistica) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

4) **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA** : è 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 che per vincoli di legge e dello strumento urbanistico sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso pubblico.

Si considera edificabile anche l'area che in seguito ad allineamenti stradali o ad altro motivo sia stata gratuitamente ceduta al comune.

Qualora sul lotto insistano dei fabbricati e non sia prevista



la demolizione il volume di essi deve essere conteggiato ai fini edificatori.

5) **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO** : è la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

6) **SUPERFICIE COPERTA DEL FABBRICATO** : si intende la proiezione su un piano orizzontale degli edifici principali e dei fabbricati accessori. Sono esclusi porticati, verande e balconi quando questi non superano il 15% della superficie utile del piano.

7) **INDICE DI COPERTURA** : è il rapporto numerico tra la superficie coperta dei fabbricati e l'area edificabile del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile quella calcolata come al punto 6). Sono esclusi dal computo dell'area coperta i vani accessori interrati totalmente, i piani caricatori di zona industriale o artigianale, le piscine o vasche all'aperto, le concimaie, le serre.

8) **ALTEZZA DEI FABBRICATI** : è definita dalle norme di zona individuate dal P.U.C.. L'altezza massima delle costruzioni non potrà in ogni caso superare la misura di m 7.50, fatta eccezione per i fabbricati e le attrezzature ad uso agricolo. Le altezze di cui alle disposizioni per le singole zone vanno controllate su ciascun prospetto anche se non affacciantesi su via o suolo pubblico.

Per l'altezza di edificio, relativa ai prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota fra il

piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc.) che privata (giardini, strade, ecc.) e la linea di intradosso del solaio di copertura in corrispondenza del piano di prospetto (in caso di copertura a tetto con falda di pendenza non superiore al 35%) o lo spigolo superiore della costruzione (in caso di copertura a terrazza). Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35%, per l'altezza dell'edificio va considerata la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva e la linea di intradosso suddetta maggiorata della differenza di quota misurata su retta verticale in corrispondenza del piano di prospetto fra il profilo del tetto o mansarda in esame a quella del tetto ideale con pendenza del 35% discendente dal colmo.

Se l'edificio è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore dei termini relativi alla differenza di quote secondo quanto riportato nel presente articolo, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, ecc.) che privata (giardini, strade, ecc.) relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso.

E' vietato maggiorare le altezze sopra definite, comunque, in sede esecutiva con sbancamenti non previsti nel progetto.

**9) VOLUME COSTRUIBILE :** è il volume che si può costruire nell'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricazione fondiario ammesso, nel rispetto di tutti gli altri indici di fabbricazione.



L'altezza assunta per il computo dei volumi è la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di sistemazione definitivo del terreno sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piano o il tetto abbia pendenza minore del 35%; l'altezza deve essere determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12.0 m di lato; in caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per ogni singolo corpo.

Nel caso di tetto con pendenza superiore al 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio; non si tiene conto del volume di tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti - oltrechè di falde con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle - di falde sfalsate e asimmetriche per le quali la differenza di lunghezza sia meno di  $\frac{1}{5}$  della lunghezza della falda maggiore: in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Non partecipano al computo dei volumi, unicamente per la parte sottostante la quota di sistemazione a monte, i vani seminterrati solo se destinati a cantine, depositi, locali di servizio in genere, garages. Si definisce seminterrato la parte di scantinato che sta al sotto di sistemazione esterna almeno per tre

lati, in caso di edifici isolati, per due lati, in caso di edifici terminali di una schiera, e per il lato a monte nel caso di edificio interno di una schiera.

Si escludono dal computo dei volumi:

- i volumi tecnici, quando esistano;
- le verande e i porticati, quando questi siano contenuti nel limite del 15% della superficie utile del piano.

Per maggiore esemplificazione delle norme su esposte si rimanda e si ritengono allegati al presente regolamento gli esempi allegati alla Circolare dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica in data 20.3.1978, N. 2-A, avente per oggetto: "Istruzioni per l'applicazione delle disposizioni di carattere innovativo contenute nel D.P.G.R. 1.8.1977, N. 9743/271".

PAG 366 URBANISTICA IN SARDEGNA

- 10) **NUMERO DEI PIANI** : si intende il numero di piani fuori terra, comprese l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 33.
- 11) **EDIFICI IN ADERENZA** : si ha quando l'edificazione si estende senza soluzione di continuità.

Si ha più in particolare **CORTINA EDILIZIA** quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di continuità, lungo il ciglio di una strada, o lungo la linea di confine di uno spazio pubblico o lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto od a più lotti contigui.

- 12) **DISTACCO FRA GLI EDIFICI** : E' la distanza minima fra le



proiezioni delle pareti esterne di fabbricati prospicienti, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi, verande, porticati, tettoie, aggetti, scale scoperte fino alla distanza pari a m 1.20. E' stabilita per ogni zona in assoluto, salvo i casi in cui il Comune può consentire le riduzioni nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti su spazi interni quando queste si fronteggiano per più di metri 3.00.

**13) DISTACCO DAI CONFINI :** è la minima distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi e le scale scoperte fino alla distanza pari a m 1.20, e la linea di confine.

E' stabilito in assoluto per le varie zone.

**14) EDIFICAZIONE :** è un qualsiasi manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali usati (muratura, legno, ferro, etc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, etc.). Si considerano dunque edifici anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni. Si ha edificazione aperta quando gli edifici sono isolati, cioè non sorgono in considerevole contiguità nè sul confine di proprietà.

**15) ACCESSORI :** sono locali ad un solo piano, aventi altezza media non superiore a 2.50 m, non abitabili adibiti a legnaia, can-

tina, forno tradizionale, garage, ricovero attrezzi, volumi tecnici, a servizio dell'edificio principale .

La cubatura degli accessori, come pure la superficie coperta, non sarà conteggiata ai fini della verifica degli indici, se la superficie impegnata non supera il 15% di quella dell'edificio principale. L'edificio accessorio dovrà comunque rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile, anche dall'edificio principale.

16) LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI : è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

17) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI : si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore al 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) AMPIO CORTILE. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura minima stabilita dal D.P.G.R. 1.8.1977, N. 9743/271.

b) PATIO. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 8.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00.

c) CORTILE. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è uguale a m



8.00 e la superficie del pavimento uguale a 1/6 di quella delle pareti che la circondano.

d) CHIOSTRINA. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a m 3.00.

18) **LARGHEZZA STRADALE** : si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, esclusa la larghezza dei marciapiedi e quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

19) **LAVORI INIZIATI** : i lavori si intendono iniziati quando risultano intrapresi i lavori di sbancamento, di scavo e di fondazione.

20) **LAVORI ULTIMATI** : i lavori si dicono ultimati quando sia stata presentata in comune l'apposita comunicazione controfirmata dal direttore dei lavori e sia stato richiesto il certificato di abitabilità o agibilità a norma degli artt. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie (R.D. 27.7.1934, N. 1265).

## CAPO VII

### DECORO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO

#### Art. 30 - CAMPIONATURA

E' facoltà della 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.

#### Art. 31 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione 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.

Nella tinteggiatura delle pareti dei corpi di fabbrica e dei muri visibili da spazi pubblici sono vietate le tinte che possano deturpare l'aspetto dell'abitato.

Quando nelle fronti delle case, degli edifici o dei muri di uniforme architettura o formanti, in complesso, un solo ambiente urbano, siano di uno o più proprietari, si debbono eseguire restauri o tinteggiature parziali, si dovrà agire in modo da non rompere l'unità e l'armonia delle medesime.



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

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

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

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

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

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

#### **Art. 32 - AGGETTI E SPORGENZE**

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2.50 se la strada ne è priva, quando questo non sia dettato da ragioni di sicurezza prescritte tassativamente dalle leggi vigenti. In tal caso esse dovranno essere costruite in modo da eliminare ogni molestia o pericolo.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 6.00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3.50 dal piano di marciapiede, o a m 4.00 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco e comunque non più di m 1.20.

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

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

L'eventuale superficie eccedente il limite suddetto per la superficie dei balconi si conteggia come superficie coperta.

#### **Art. 33 - 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 del Sindaco.

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

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

E' proibita l'affissione di qualunque manifesto o avviso sui monumenti. Negli edifici pubblici e privati non possono farsi affissioni non ufficiali se la proibizione si è espressa con la scritta "DIVIETO DI AFFISSIONE".

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

Ove non ottemperino il Sindaco 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 o delle piazze.

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

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti 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 alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinate.

E' vietato togliere, cancellare o variare il numero delle



case e le indicazioni stradali di qualsiasi genere, o coprirli in qualche modo anche precariamente.

Nei fabbricati sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

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

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

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

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati: i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale 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 Sovrintendenza ai Beni Ambientali.

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

## CAPO VIII

### NORME IGIENICHE

#### Art. 34 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti 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.

Gli spazi interni definiti come "cortile" o come "chiostrina" sono ammessi solo nei vecchi fabbricati tutt'ora esistenti: nel caso di interventi di risanamento o di ristrutturazione di detti fabbricati, ogni qual volta sia possibile, bisognerà fare in modo che sui cortili si affaccino unicamente disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, ecc. e che sulle chiostrine si affaccino soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici.



Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

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

Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè 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.

Nei fabbricati di nuova costruzione non sono ammessi nè cortili nè chiostrine.

#### **Art. 35 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI**

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

#### **Art. 36 - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE**

Tutti gli edifici devono avere gli scarichi delle acque luride allacciati alla pubblica fogna; tutte le opere di canalizzazione all'uopo necessarie devono essere approvate dall'Amministrazione e sono a totale carico del richiedente.

In ogni progetto deve essere indicato chiaramente lo schema di fognatura, quale allegato da unirsi alla documentazione prescritta dall'art. 11.

Ove la fognatura pubblica non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, le acque luride devono essere convogliate verso impianti di depurazione dei tipi consentiti dall'Autorità Sanitaria; non è consentita la costruzione di pozzi neri o di fosse perdenti.

Le eventuali modalità di smaltimento delle acque luride e le particolarità costruttive saranno di volta in volta autorizzate dall'Amministrazione e dall'Autorità Sanitaria per le parti di relativa competenza.

#### **Art. 37 - SCALE**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm 120, per le scale che servono più di un'unità immobiliare, ed a cm 100 per le scale che servono abitazioni unifamiliari. Nei vani scala deve essere permessa l'installazione di servoscala, secondo quanto previsto dalla legge 9.1.89, N. 13.



Per le scale di abitazioni unifamiliari è ammessa l'illuminazione e l'areazione indiretta attraverso altri ambienti; per le scale che servono più unità immobiliari è ammessa l'illuminazione e l'areazione del vano scala dall'alto mediante lucernaio di superficie non inferiore a  $\frac{1}{3}$  dell'area del vano scala dotato di aperture verso l'esterno.

**Art. 38 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE**

Ogni qual volta un edificio contenga impianti di uso artigianale o di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo - salvo che con funzionamento completamente elettrico - è indispensabile, per l'ottenimento del certificato di abitabilità o agibilità di cui art. 24 del presente regolamento, il nulla osta dei Vigili del Fuoco.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare a tutte le leggi ed i regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti di riscaldamento, sia collettivi sia singoli, che gli scaldabagni e le stufe a gas, le cucine, i focolai ed i camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno m 1.00 al di sopra della linea di colmo del tetto o del parapetto della terrazza di copertura; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di m 10.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non

costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti. E' vietato l'uso di apparecchi a fiamma libera in locali non areati.

#### **Art. 39 - PIANI INTERRATI**

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di persone, ma possono essere adibiti ad autorimesse, a magazzini e a locali di sgombero in genere.

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

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque, che a giudizio del Tecnico comunale, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria tramite canne di ventilazione e simili.

I piani interrati adibiti a locali di sgombero e ad autori-



messa per uso familiare debbono avere altezza utile minima netta di m 2.40.

#### **Art. 40 - PIANI SEMINTERRATI**

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, parzialmente al disotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna, a l'altezza utile netta interna è almeno di 2.70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 39. I piani seminterrati adibiti a locali di sgombero e ad autorimessa per uso familiare debbono avere altezza minima netta di m 2.40.

#### **Art. 41 - PIANI TERRENI**

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 riconosciuti idonei dalla Commissione Edilizia; si fa eccezione per i fabbricati situati su terreno acclive, per i quali è ammesso che il pavimento possa parzialmente trovarsi fino a m 1.00 sotto il piano di sistemazione esterna, purchè le pareti interrate siano separate dal terreno circostante da intercapedine

di almeno 60 cm di larghezza e 30 cm di profondità sotto il livello del pavimento; l'altezza interna utile dei locali non deve essere inferiore a m 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3.00 e debbono essere rialzati almeno di cm 15 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, con l'eccezione, in caso di terreno acclive, come già illustrata per le abitazioni e gli edifici.

#### **Art. 42 - PIANI 'SOTTOTETTO**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m 2.00 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

#### **Art. 43 - NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICI**

L'altezza minima interna utile dei locali abitabili al di sopra del piano terreno non potrà essere inferiore a m 2.70, cui dovrà corrispondere una misura dell'interpiano non inferiore a m 2.95.



L'altezza minima interna dei locali potrà essere ridotta fino a m 2.50 per utilizzazione ad uffici e fino a m 2.40 per i corridoi e i disimpegni in genere, servizi igienici e ripostigli.

I locali di abitazione devono avere muri, solai e serramenti di caratteristiche adeguate ad assicurare idoneo isolamento termoacustico.

I locali per uso di abitazione non dovranno avere superfici inferiori a mq 9, salvo i locali adibiti a servizi.

La larghezza minima dei suddetti locali non dovrà essere inferiore al m 2,00.

Ogni appartamento per abitazione dovrà avere almeno una camera con superficie minima di mq 14.

La comunicazione fra i vani abitabili e gli ambienti di servizio deve sempre avvenire tramite un locale di disimpegno.

Ogni appartamento destinato ad abitazione dovrà essere munito di cucina della superficie minima di m 8.00.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiale a superficie liscia e impermeabile per un'altezza minima di m 1.60.

Saranno consentite cucine di dimensioni ridotte, purchè ubicate in nicchia rispetto ad altro ambiente e con comunicazione a tutta parete rispetto a questo, e munite direttamente di finestra o di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Ogni unità abitativa, anche temporanea, dovrà avere almeno un ambiente destinato ai servizi igienici, non direttamente accessibile dal locale cucina, fornito, oltrechè del vaso e lavabo, di

bidet e di vasca da bagno o doccia.

Gli ambienti destinati ai servizi igienici dovranno avere le dimensioni di almeno mq 2.50 e lato minimo di m 1.20. Ogni alloggio dovrà essere munito di almeno un bagno avente il requisito della adattabilità, secondo quanto disposto dalla L. 13/89.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiale a superficie liscia e impermeabile fino ad un'altezza minima di m 1.60.

Non sono consentiti servizi igienici distaccati dal corpo di fabbrica, nè ubicati nei ballatoi, terrazze e balconi in genere. Tutti i locali degli alloggi eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli, debbono fruire di illuminazione e ventilazione naturale diretta.

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.

I servizi igienici devono essere forniti di apertura all'esterno di superficie non inferiore a mq 0.50 o essere dotati di impianto di aspirazione meccanica; nei servizi igienici sforniti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

#### **Art. 44 - FABBRICATI IN ZONA RURALE**

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre, seguire



le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero degli animali, fienili, pozzi, concimale, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10.00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, che verranno suggerite dagli organi competenti (comune, vigili del fuoco, ufficiale sanitario).

Fuori dal perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada, previste dal D.P.R. 16.12.92, n. 495 e successivi, escluso il caso delle strade vicinali e di bonifica, per le quali la distanza minima è fissata in m 8.00.

#### **Art. 45 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie

che risulteranno indispensabili. Tali migliorie riguardano soprattutto le eliminazioni di locali igienici esterni all'abitazione, e la dotazione per ogni unità abitativa di almeno un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le abitazioni che non raggiungono, a suo giudizio e sentita anche la C.E.C., un livello igienico accettabile.

## CAPO IX

### NORME PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

#### Art. 46 - BARRIERA ARCHITETTONICA

Si intende per barriera architettonica:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.



#### **Art. 47 - REQUISITI RICHIESTI PER LE DIVERSE TIPOLOGIE DI EDIFICI**

Le norme di questo capo del regolamento non sono rivolte agli edifici pubblici, per i quali si rimanda alla normativa specifica, e si applicano ai seguenti casi:

- 1 - nuove costruzioni di edifici privati, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- 2 - nuova costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata;
- 3 - interventi di ristrutturazione in edifici privati di cui ai precedenti punti 1 e 2, anche se preesistenti alla entrata in vigore del D.M. 14.6.89, N.236;
- 4 - agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

Si considerano abbattute le barriere architettoniche per gli edifici che, in relazione alla propria destinazione d'uso e alle funzioni specifiche ivi svolgentesi, risponda ai requisiti di accessibilità, visitabilità o adattabilità date nell'art. 2 del D.M. 14.6.89, N.236. Per i requisiti cui ciascun edificio deve rispondere si rimanda all'all. A del D.M. citato.

#### **Art. 48 - REQUISITI DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI**

Gli elementi costruttivi e gli infissi, i percorsi e le rampe, devono rispondere ai requisiti di cui agli artt. 8 e 9 del D.M. 14.6.89, N.236.

#### **Art. 49 - CONTROLLI E VERIFICHE**

Il sindaco, nel rilasciare la licenza di abitabilità o agibilità ai sensi del R.D. 27.7.34, N.1265, deve accertare che le opere siano eseguite nel rispetto della legge. Non possono essere dichiarate agibili o abitabili fabbricati che non rispondano ai requisiti di legge.

#### **Art. 50 - SANZIONI**

Le sanzioni previste in relazione al mancato rispetto della legge, ovvero a dichiarazioni di conformità che siano risultate false si applicano le disposizioni previste nella legislazione vigente ed in particolare quelle di cui all'art. 24 della L. 5.2.92, N. 104.

### **CAPO X**

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

#### **Art. 51 - MANUTENZIONE DELLE AREE.**

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



Sono vietate le concimaie nelle aree interne alla perimetrazione urbana. Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario inadempiente, a norma dell'art.33, N.11, della Legge Urbanistica 1150/42.

#### **Art. 52 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 21. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

### **CAPO XI**

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

#### **Art. 53 - STABILITA' 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 riguardanti le strutture in conglomerato cementizio semplice ed armato ed il contenimento del consumo energetico per usi termici, nonché quelle di sicurez-

za degli impianti tecnologici.

Si devono inoltre rispettare le norme di cui agli artt.3 e 4 della Legge n.1684 del 25.11.1962.

#### **Art. 54 - STABILITA' 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 di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

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

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

### **CAPO XII**

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

#### **Art. 55 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO**



## PUBBLICO

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 29.

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 del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

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

Il Sindaco potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di tra-

sporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, etc., 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 perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè 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. 56 - RINVENIMENTI E SCOPERTE**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi (4) sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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



delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **Art. 57 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco, sentiti gli Uffici competenti.

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

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

### **CAPO XIII**

#### **GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

#### **Art. 58 - 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) nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calcolatore del cemento armato;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente ai lavori;
- 5) numero e data della concessione.

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

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

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

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e



il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

#### **Art. 59 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO**

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

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

In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia infortunistica, nonchè presi tutti i provvedimenti atti a limitare la caduta di polveri e calcinacci sulla pubblica via (posa di reti protettive, condotti per lo scarico etc.).

#### **Art. 60 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno delle case, materiale di

qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Qualora l'andamento dei lavori preveda l'utilizzazione di mezzi meccanici essi non potranno essere impiegati prima delle ore 7 antimeridiane.

Nelle demolizioni e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti dovranno usarsi le cautele atte ad evitare danni a cose o persone, e scuotimenti del terreno che possano creare danni ai fabbricati vicini.

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.

#### **Art. 61 - MATERIE DI RIFIUTO**

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito di accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. I materiali provenienti da scavi o demolizioni dovranno essere trasportate in apposite discariche autorizzate per materiali inerti che verranno indicate dal personale dell'Ufficio Tecnico comunale. Tali discariche potranno trovarsi anche nel territorio di altri comuni, cui verranno versati gli oneri previsti dal regolamento d'uso della medesima discarica.



#### **Art. 62 - RIPRISTINI**

Il concessionario del permesso, che alteri o danneggi le opere stradali, è obbligato a rimetterle in pristino.

L'Amministrazione comunale potrà, come garanzia, richiedere il versamento in deposito di una somma pari a quella prevista per il ripristino, che sarà impiegata per eseguire d'ufficio le opere necessarie in caso d'inadempienza. Tale criterio sarà applicato anche nei casi previsti nel comma seguente.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture o altre opere per servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, e dovrà dare immediato avviso all'Ufficio Tecnico comunale, nonchè assoggettarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite, salvi sempre i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà darne contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

#### **Art. 63 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE**

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) ed il responsabile del cantiere debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi, provvedimenti e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi natura che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari ed 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. 64 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione degli impalcati, barriere o recinzioni posti per il servizio degli stessi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento. In ogni caso, trascorso un mese dalla ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponteggi o puntellature.

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

### **CAPO XIV**

#### **DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **Art. 65 - SANZIONI**

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi o regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite



dalle leggi vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

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

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

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

#### **Art. 66 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.**

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la C.E.C. e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro co-

struzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante al proprietario a compenso del terreno ceduto a suolo pubblico.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali: gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente e indifferibile, in occasione di sistemazione delle pubbliche strade, o in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

#### **Art. 67 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

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

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