

**\*\*\* TITOLO PRIMO \*\*\***  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

**\* CAPO I**  
**NORME PRELIMINARI**

**ART. 1**

**CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite e da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente **regolamento** e nelle **cartografie** e **tabelle** costituenti lo **strumento urbanistico**.

**ART. 2**

**RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE**

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

**ART. 3**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Allegato al presente regolamento e di esso facente parte integrante è il **Piano Urbanistico Comunale**, previsto dall'art. 34 della L.U. n. 1150 del 17/08/1942 integrata con le leggi n. 765 del 6/08/1967, n.1187 del 19/10/1968, n. 291 dell'1/06/1971, n. 865 del 22/10/1971, e Legge 28/01/1977 n.10, nonché dalle L.U.R. che si sono succedute sino al Decreto dell'Assessore agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n 2266/U del 20.12.12.1983 (Decreto FLORIS) ed alla Legge Regionale n 45 del 22.12.1989, **adeguato al P.T.P. n 12**, della Giara di Gesturi, Genoni e Monte Arci (di cui al BURAS n 44 del 19.11.93; esso si compone dei seguenti elaborati:

- **Relazione;**
- **Norme di attuazione;**
- **Zonizzazione del territorio comunale**
- **Zonizzazione del centro abitato di Usellus;**
- **Zonizzazione del centro abitato di Escovedu;**

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

#### **ART. 4**

##### **ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La commissione edilizia comunale è chiamata ad esprimere il suo parere consultivo al Sindaco sui seguenti temi:

- a)-su tutte le questioni di carattere urbanistico e di assetto del territorio comunale;
- b)-su tutti i progetti delle opere soggette a concessione edilizia e ad autorizzazione come meglio specificato ai successivi articoli 7 e 9;
- c)-sugli strumenti urbanistici, sui piani particolareggiati, sui piani di zona per l'edilizia economica e popolare, sui piani di lottizzazione convenzionata;
- d)-su tutti i progetti di opere pubbliche;
- e)-sulle opere funerarie e su monumenti di qualsiasi genere da eseguirsi nel cimitero e sulle piazze pubbliche;
- f)-sulla apertura di discariche, di cave e miniere;
- g)-in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- h)-su eventuali installazioni di natura privata e militare;
- i)-sull'interpretazione, sulla esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente regolamento.

Essa potrà, col suo voto, proporre ai progetti le modifiche che piu' riterrà opportuno in modo da renderli piu' rispondenti alle norme edilizie, urbanistiche, tecniche, igieniche e di natura estetica, formale ed architettonica.

Il parere della commissione che rifletterà il rispetto delle leggi e dei regolamenti, sarà solo consultivo e non costituirà presunzione alla emissione della concessione e dell'autorizzazione di cui ai successivi articoli, che è riservata solo ed esclusivamente al Sindaco.

#### **ART. 5**

##### **COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La commissione edilizia è composta da:

1)-Membri di diritto:

- a)-il Sindaco o un assessore suo delegato con funzioni di presidente;
- b)-l'assessore all'urbanistica e ai lavori pubblici o un membro della Giunta Municipale designata dalla medesima;
- c)-il tecnico comunale;
- d)-l'ufficiale sanitario del comune;

2)-Membri elettivi:

- e)-due consiglieri comunali: uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale, ciascuno nominato dai rispettivi gruppi;
- f)-un ingegnere o un architetto iscritti nei rispettivi Albi professionali, scelti liberamente dalla Giunta Comunale
- g)-un geometra iscritto all'Albo professionale, scelto liberamente dalla Giunta Comunale
- h)-due cittadini qualificati nel settore dell'edilizia scelti dalla Giunta Comunale.
- i)-un esperto in materia di tutela paesaggistica e ambientale, secondo i criteri ed in attuazione dell'art. 4 u.c., della Legge 12.08.1998, n° 28

I membri elettivi durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati, e può designare, tempestivamente, fra i membri commissari, eventuali relatori su argomenti, oggetto d'esame, particolarmente importanti.

Potranno inoltre essere convocati, ed ascoltati, in Commissione Edilizia o durante la fase istruttoria del progetto, i progettisti interessati affinché essi stessi possano dare eventuali spiegazioni o chiarimenti sugli elaborati presentati.

#### **ART. 6**

##### **FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La commissione si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Sindaco e straordinariamente ogniqualevolta se ne presenti la necessità.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, compreso il tecnico comunale.

Gli elaborati progettuali saranno portati in Commissione ed esaminati secondo l'ordine di presentazione, accertabile dal protocollo, eccezion fatta per quelli riguardanti opere di pubblico interesse, per le proposte pervenute da cooperative edilizie o aventi come oggetto interventi in settori produttivi di rilevante importanza, e per i progetti di variante in corso d'opera.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

I componenti la C.E. non potranno presenziare all'esame e alla discussione dei progetti da essi elaborati, e/o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata in verbale e tuttavia, anche in caso di uscita, il numero legale non verrà meno.

Le funzioni di segreteria della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale e da altro funzionario del Comune all'uopo designato dal Sindaco. Il segretario redigerà, in apposito registro, i processi verbali delle adunanze che dovranno essere sottoscritti dai membri presenti e controfirmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare il parere espresso dalla commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi elaborati la dicitura "esaminate dalla C.E." completate dalla data e dal visto del Presidente.

## **\* CAPO III** **CONCESSIONI EDILIZIE**

### **ART. 7** **OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE**

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti e precarie, sia pubbliche che private, sono soggette a concessione edilizia:

- a)-costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione parziale e totale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati;
- b)-opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazio per la sosta e il parcheggio, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi per il verde attrezzato);
- c)-collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- d)-collocamento e modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico e privato;
- e)-installazioni di apparecchiature elettriche, ricetrasmittenti di natura privata e militare;
- f) apertura di cave e miniere anche a cielo aperto;

## **ART. 8**

### **PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

Al momento della presentazione della domanda di Concessione Edilizia (secondo le modalità specificate più avanti), l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente interessato il nominativo del responsabile del procedimento (di cui agli art. 4 e 5 della L. 07.08.90 n 241) .

L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi, 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 dei 60 giorni può essere interrotto una volta sola se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro 10 (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 dei 60 giorni, 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 già formulata all'autorità competente, e a redigere una relazione scritta al Sindaco, indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione edilizia è rilasciata entro 15 (quindici) giorni dalla scadenza del termine dei 60 giorni, qualora il progetto non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano l'attività edilizia.

## **ART. 9**

### **ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE**

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e i regolamenti vigenti:

- a)-le lottizzazioni di terreni a scopo edilizio, previo nulla-osta degli Enti competenti;
- b)-gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili esistenti;
- c)-costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione dei muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- d)-scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato: opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;
- e)-l'occupazione anche temporanea di suolo pubblico, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, baracche e tettoie;
- f)-i depositi non temporanei su aree scoperte private di materiali relitti e rottami, attrezzature mobili e tettoie;
- g)-l'impianto e taglio di boschi;
- h)-l'esecuzione di scavi di sterramento di qualsiasi natura, la formazione di rilevati e l'apertura di nuove discariche.
- i)-modifiche, restauri, rifacimenti parziali e totali di intonaci,coloriture, decorazioni su prospetti esterni di edifici che si affaccino su aree e spazi sia pubblici che privati;
- l)-i lavori di restauro e risanamento conservativo, sempreché non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico e artistico;

- m)-le opere costituenti pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, e quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione;
- n) modifica di destinazione d'uno dei fabbricati esistenti anche senza modifiche edilizie.
- o)-demolizione e ricostruzione di tettoie e coperture a tetto di terrazze allorchè dette opere non costituiscano superficie coperta e/o volume.
- p)-opere di manutenzione straordinaria;
- q)-le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e/o sostituire parti, anche strutturali, di edifici (purchè non ricadenti nelle norme di cui alla legge 05.11.71, n°1086 e successive modificazioni e integrazioni);
- r)-le opere necessarie per realizzare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle unità immobiliari e non comportino variazione della destinazione d'uso;
- s)-la recinzione di terreni;
- t)-le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia; le occupazioni stabili di suolo pubblico a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;
- u)-l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale o meno;
- v)-le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- z)-i depositi su aree scoperte;
- w)-le occupazioni di suolo pubblico effettuate secondo le norme comunali vigenti relativamente all'uso di spazi ed aree pubbliche.

I lavori di cui al punto h) se di notevole estensione, sono subordinati ad uno studio idrogeologico che garantisca l'assenso di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed il reperimento di adatto materiale di copertura.

Gli scarichi devono essere ubicati il più lontano possibile dalle abitazioni, tenendo pure conto della direzione dei venti dominanti, e dalle disposizioni sanitarie emanate al riguardo.

L'autorizzazione per l'escavazione dei pozzi, di canali, di alvei di corsi d'acqua, nonchè per l'estrazione di sabbia e ghiaia dagli alvei medesimi e rilasciato dall'Assessore Regionale competente in materia, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dalle Amministrazioni qualora per circostanze imprevedute si manifestino effetti negativi nell'equilibrio idrogeologico e nell'igiene dell'abitato.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente, a meno che non si tratti di opere interessanti immobili vincolati ai sensi della Legge 01.01.1939 n 1089.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere contestualmente accompagnato dal versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

## **ART. 10**

### **LAVORI ESEGUIBILI CON “DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA”**

Non è richiesta concessione edilizia ed è sufficiente la “denuncia di Inizio di Attività” (di cui all'art. 4, comma 7 della L. 493/93, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della L. 662/96-Finanziaria 97) per i seguenti lavori, sempre che non ricadano nei “casi di improcedibilità”, (di cui all'art. 4, comma 8, della L. 493/93, come sostituito dall'art. 2, comma 60, della L. 662/96-Finanziaria 97):

- a)-opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b)-opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c)-recinzioni, mure di cinta e cancellate;
- d)-aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- e)-opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche dell sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f)-impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della versione o installazione di impianti tecnologici;
- g)-varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h)-parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Per i lavori di cui all'art. 9 di cui sopra non sarà consentita la semplice "denuncia di Inizio di Attività" allorchè essi:

- siano assoggettati alla l. 1089/1939 -Tutela delle cose di interesse artistico e storico;
- siano assoggettati alla L. 1497/1939-Protezione delle bellezze naturali
- siano assoggettati alla L. 394/1991-Legge quadro sulle aree protette;
- siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani paesistici regionali (D.L. 312/85 conv. in L. 431/85;
- siano assoggettati alla L. 183/1989-Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo;
- siano compresi nelle zone omogenee "A" (centri storici) di cui all'art.2 del D.M. 02.04.1968, n1444;
- siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico artistiche, storico-architettoniche e storico testimoniali;
- non siano oggetto di prescrizioni di strumenti urbanistici di pianificazione, nonchè di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Quando il Comune riscontra l'assenza delle condizioni per la fattibilità di opere mediante il semplice ricorso alla "denuncia di inizio di attività", notifica agli interessati l'ordine, motivato, di non effettuare le progettate trasformazioni /art. 4, comma 15 della L 493/93, come sostituito dal comma 60 della L. 662/96).

#### **ART. 11**

##### **MODALITA' PER LA SOLA DENUNCIA DI ATTIVITA'**

Nei casi di ammissibilità, di cui al comma 7 dell'art. 60 della L. 662/96, l'interessato all'"Inizio di Attività", deve darne "denuncia", almeno 20 (venti) giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, accompagnandola con una dettagliata relazione, sottoscritta da un "progettista abilitato", nonchè dagli opportuni elaborati progettuali che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonchè il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie.

Lo stesso progettista abilitato dovrà inoltre emettere un certificato di collaudo finale che attesti che l'opera realizzata è conforme al progetto presentato.

Il Sindaco, entro il termine di cui sopra, venti giorni, ove riscontri l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per l'accettazione della "denuncia", notifica agli interessati il diniego motivato ad eseguire le previste trasformazioni. Tale diniego perdurerà sinchè non si sia provveduto, in qualsiasi modo, ad eliminare le cause che ne hanno prodotto l'emissione, con una nuova denuncia da parte degli interessati.

#### **ART. 12**

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

Potranno essere eseguite, senza autorizzazione preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, ferme restando l'obbligo per il proprietario, prima dell'inizio dei lavori, di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente articolo 7 e al successivo art. 12. Il Sindaco, previo sopralluogo dell'U.T., autorizzerà i lavori urgenti e richiederà la D.L. nei casi dovuti.

#### **ART. 13**

##### **DOMANDA DI CONCESSIONE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO**

La domanda di concessione di cui al precedente articolo 7, redatta in carta legale o legalizzata e firmata dal richiedente, proprietario, committente avente titolo o un loro legale rappresentante, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a)-l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le norme di attuazione del programma di fabbricazione, il regolamento d'igiene e tutte le altre disposizioni vigenti in materia;
- b)-l'elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente la concessione;

- c)-numero di codice fiscale del richiedente e del progettista;
- d)-l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente, regolarmente abilitati ed iscritti ai rispettivi Albi professionali, con i recapiti e codici fiscali, e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione;
- e)-l'eventuale designazione, da parte del richiedente, della persona od Ente che dovrà rappresentarlo nei rapporti col Comune per quanto concerne la concessione richiesta;
- f)-titolo ad edificare.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di concessione, è richiesta la presentazione di quanto segue:

- 1)-Progetto in quadruplica copia composto dai seguenti elaborati:
  - a)-copia del titolo ad edificare che dimostri il diritto del richiedente e dal quale risultino l'ubicazione, la classificazione catastale e la superficie dell'area o dell'immobile;
  - b)-stralcio dalla planimetria di zonizzazione del P.U.C. estesa per un raggio di almeno m. 40 dai confini del lotto;
  - c)-planimetria catastale aggiornata della località riportante la precisa ubicazione dell'opera, le strade adiacenti, gli edifici circostanti e gli estremi catastali dell'immobile;
  - d)-planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree di pertinenza, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari dei lotti confinanti, le distanze dai fabbricati circostanti e la loro altezza, l'indicazione planimetrica di eventuali fabbricati accessori e la loro distanza dai confini e dal fabbricato principale;
  - e)-la pianta quotata di ogni piano e della copertura, con indicazione per ogni singolo vano e spazio aperto o chiuso della superficie al netto dei muri, in scala non inferiore a 1:100;
  - f)-tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore ad 1:100;
  - g)-almeno una sezione verticale quotata nella direzione della linea di massima pendenza dei tetti e una sezione lungo la linea di massima pendenza del terreno con indicazione dello stato originario del terreno e la sistemazione prevista in progetto, in scala non inferiore ad 1:100;
  - h)-tavola dimostrativa, grafica e analitica, quotata per la determinazione dell'area del lotto, della superficie coperta e del volume, relativi sia allo stato originario che a quello di progetto;
  - i)-almeno un prospetto-sezione, in scala non inferiore a 1:20, della parte dell'edificio a contatto con gli spazi pubblici o rivolta verso di essi, nella quale possano essere letti gli elementi architettonici salienti, i particolari, i materiali e le coloriture previsti;
  - l)-ove previsto, il prospetto ed i particolari della recinzione che, almeno per la parte rivolta verso spazi pubblici, dovrà essere a giorno e di altezza non superiore ai ml 2,00;
  - m)-negli elaborati già elencati, o in apposito elaborato a parte dovranno essere chiaramente evidenziate le soluzioni progettuali e i provvedimenti tecnici adottati per garantire l'eliminazione delle barriere architettoniche nell'ottica del dettato del D.M. 14.06.89 n° 236 e del D.P.R. 27.04.78 n° 384, ed ai sensi della Legge 09.01.89 n° 13 (relativa all'edilizia privata e all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata) e della Legge 30.03.71 n° 118 (relativa all'edilizia pubblica e/o aperta al pubblico);
  - n)-l'impegno scritto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, presso gli uffici comunali, i seguenti elaborati:
    - progetto degli impianti elettrici ed elettronici, se dovuti, ai sensi dell L.R. 05.03.90 n° 46 e del relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 06.12.1991 n 47;
    - deposito del progetto dell'impianto di riscaldamento e del calcolo dell'isolamento termico, in duplice copia, ai sensi dell'art.28 di cui alla Legge 09.01.91 n° 10; ai sensi dell'articolo 37 della medesima, sino alla adozione dei decreti attuativi, si applicherà il D.P.R. 18.11.1983, n 1052 (regolamento attuativo della L. 373 del 30.04.1976);
    - copia della attestazione dell'avvenuto deposito presso il competente Ufficio del Genio Civile degli elaborati prescritti dalla Legge 05.11.1971 n° 1086 e successive modificazioni ed integrazioni, relativamente al calcolo ed al dimensionamento delle strutture portanti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle sue principali dimensioni, con indicazione degli spessori e delle lunghezze dei muri, dimensioni delle finestre, l'altezza dei singoli piani e quella totale dell'edificio. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

In particolare le piante dovranno essere corredate da:

-calcolo analitico della verifica del rapporto fra superficie netta e superficie finestrata relativamente al singolo vano;

-calcolo analitico della superficie utile abitabile (Sua) e della superficie residenziale (Snr) ai fini della determinazione del costo di costruzione dei nuovi fabbricati.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di chiedere particolari costruttivi e decorativi nonchè fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per una maggiore chiarezza dell'opera in esame in relazione alla sua importanza,

2)-Relazione tecnica illustrativa con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impegnare nelle rifiniture esterne, l'indicazione di tutti gli impianti installati, le modalità di smaltimento delle acque bianche e nere e delle acque piovane e quanto altro il progettista riterrà utile per maggior chiarezza dell'opera in progetto.

3)-Titolo ad edificare in copia autenticata o dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante detto titolo.

4)-Parere della competente Sovrintendenza per progetti ricadenti su aree di interesse storico artistico e paesaggistico.

5)-se dovuto, in base alla casistica di legge, parere preventivo dei Vigili del Fuoco per gli edifici da adibirsi a laboratori artigiani, deposito G.P.L., locali pubblici in genere ed ogni altro locale soggetto a controllo da parte degli stessi.

Gli allegati di progetto ed i disegni, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x cm 29,7 (UNI A4).

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

I progetti che riguardino zone verdi attrezzate, monumenti, elementi decorativi o reclamistici, parti di arredo urbano, dovranno essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi, e dovranno illustrare in modo particolare l'inserimento nell'ambiente circostante.

L'Amministrazione Comunale, a richiesta dell'interessato, rilascerà una ricevuta intestata al richiedente la concessione dalla quale risultino la data di accettazione, il numero di protocollo della domanda e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

#### **ART. 14**

##### **MODALITA' PER RICHIEDERE L'AUTORIZZAZIONE**

La domanda di autorizzazione per eseguire i lavori di cui all'art. 9 redatta in carta da bollo e resa legale e firmata dal richiedente, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

1)-l'esatta descrizione dei lavori da eseguire;

2)-l'impegno di osservare le norme del presente regolamento e delle disposizioni vigenti in materia ed i diritti di terzi;

3)-recapito nel Comune da parte del richiedente ;

4)-numero di codice fiscale.

A corredo della domanda, se ritenuta necessaria dall'Ufficio Tecnico Comunale, dalla Commissione Edilizia Comunale e dalla U.S.L., in sede istruttoria, dovranno essere presentati ad integrazione, gli elaborati grafici a chiarimento della domanda ed eventualmente anche la nomina del Direttore dei Lavori.

#### **ART. 15**

##### **ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI**

L'istruttoria preliminare dei progetti e delle domande di autorizzazione deve essere compiuta dall'ufficio tecnico comunale, nella persona del responsabile del procedimento non oltre quindici giorni dalla data di accettazione della domanda. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati e documenti insufficienti e mancanti, tra i quali, ove richiesto, il parere favorevole della Soprintendenza competente.

La presentazione di eventuale documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data ai fini dei termini per il rilascio e il diniego di quanto richiesto.

A conclusione dell'istruttoria l'Ufficio Tecnico, nella figura del responsabile del procedimento, redigerà apposito parere da presentare alla Commissione Edilizia.

#### **ART. 16**



## **RILASCIO DELLA CONCESSIONE O DELLA AUTORIZZAZIONE**

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario, del Responsabile del Procedimento ed eventualmente del Comando VV.FF. e della Sovrintendenza competente, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato entro sessanta giorni dalla data di cui all'art. precedente e motivandone l'eventuale diniego.

In caso di progetto approvato verrà comunicato al richiedente l'importo degli oneri dovuti per contributo per le opere di urbanizzazione, nonché per quota sul costo di costruzione, ai sensi della legge 28/01/1977 n. 10 come meglio specificato nei capoversi successivi.

Scaduti i termini senza che il Responsabile dell'Ufficio Tecnico si sia pronunciato l'interessato potrà avanzare istanza al Presidente della Giunta Regionale competente, nella figura dell'Assessore Regionale agli EE.LL.Finanze e Urbanistica contro il silenzio rifiuto.

Nel caso di interventi di risanamento conservativo, scaduti i termini suddetti, l'istanza è da ritenersi approvata.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale con la specificazione delle generalità del titolare, del numero della concessione e della località in cui devono eseguirsi i lavori.

Il rilascio della concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese d'urbanizzazione nonché al costo di costruzione ( art. 3 della Legge n° 10 del 28.01.77) fatti salvi i casi di concessione a titolo gratuito previsti dall'art. 9 della citata legge.

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo di cui all'art. 3 della legge citata, è ridotto alla sola quota di cui all'art. 5, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo col Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo recepita con deliberazione consiliare, secondo i seguenti parametri e le seguenti caratteristiche:

a)-Le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'alloggio dovranno corrispondere a quelle previste dal decreto 06.09.1965 n° 1022, convertito con modificazioni nella legge 01.11.1965 n° 1179, e successive modificazioni ed integrazioni, con possibilità di incremento della superficie utile abitabile (S.u.a.) nella misura massima del 30 %, con esclusione degli alloggi aventi caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 02.08,1969.

b)-La superficie netta residenziale è fissata in mq 123,50.

c)-Le superfici nette non residenziali (S.n.r.) dovranno essere contenute, nel loro complesso, entro il 40 % della superficie utile abitabile massima consentita, oltre ad un massimo del 45% della Su per parcheggio coperto; per Snr superiori al 40% si applica l'art. 9 della L.R. n 21 del 1986.

Non rientrano nel conteggio delle S.u.a. e delle S.n.r. i sottotetti aventi una altezza media utile inferiore a ml 2,00 ed altezza minima utile al piano di gronda inferiore a ml 1,00, semprechè trattasi di tetti a falda inclinata con pendenza inferiore al 35 %.

## **ART. 17 DINIEGO**

Nel caso in cui la concessione o l'autorizzazione venisse negata dal Sindaco, il provvedimento di Diniego dovrà essere adeguatamente motivato con la indicazione delle norme con le quali il progetto in esame si pone in contrasto.

Quando il diniego è motivato da carenze estetiche, igieniche ed ambientali è necessario ben specificare i motivi, onde consentire a chi ha presentato il progetto, di conoscere la direzione verso la quale muoversi per modificarlo, secondo le intenzioni dell'Amministrazione, affinché non si riproduca il denunciato contrasto.

Il diniego non può porsi in contrasto con uno strumento urbanistico in fase di elaborazione e in itinere; ma in quest'ultimo caso possono essere applicate le misure di salvaguardia fino alla data di entrata in vigore dello strumento adottato e comunque per un periodo non superiore a tre anni.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso in cui vi siano apportate varianti che ne giustificano il nuovo esame.

## **ART. 18 TRASFERIMENTO DELLA TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE**

In caso di trasferimento della titolarità della concessione, dovrà esserne fatta comunicazione alla Amministrazione Comunale, la quale previa verifica dovrà dichiarare di aderire al trasferimento.

## **ART. 19**

### **DURATA, DECADENZA, RINNOVO ED ANNULLAMENTO**

Sull'atto di concessione devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno a partire dalla data del rilascio della medesima.

Il termine di ultimazione entro il quale il fabbricato deve essere reso agibile è di tre anni a partire dalla data di effettivo inizio dei lavori purchè gli stessi abbiano avuto inizio entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La concessione si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferiscono non risultano iniziate.

La concessione decade anche:

1)-quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato, non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata e sia stato sostituito da un'altro senza preventiva comunicazione al Comune;

2)-quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto non rispondenti allo stato di fatto;

3)-quando il Titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento, e alle condizioni inserite nella concessione, ed esegua varianti al progetto approvato senza preventiva approvazione da parte della Amministrazione Comunale.

Nel caso di decadenza della concessione, il Sindaco potrà eventualmente rilasciare una nuova concessione in conformità alle previsioni urbanistiche in vigore all'atto del nuovo rilascio e previo il pagamento di eventuali maggiori oneri connessi alla concessione medesima.

L'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con esse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, in ogni caso dette concessioni non sono rinnovabili.

Per inizio lavori deve essere inteso l'inizio materiale degli scavi di sbancamento e a sezione obbligata di tutta la costruzione che ha avuto la concessione.

E' in ogni caso ammesso, entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore di nuovi strumenti urbanistici, l'annullamento di concessioni edilizie e la demolizione di opere parzialmente eseguite relative ad edifici in rilevante contrasto con le prescrizioni urbanistiche entrate in vigore.

La concessione può essere annullata nei seguenti casi:

1)-per vizio di procedura e di forma (per esempio: mancanza del parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario);

2)-per contrasto totale dell'edificio autorizzato con la disciplina vigente (per esempio: edificio da realizzare su aree vincolate a verde pubblico.);

3)-per vizi di illegittimità nel rilascio.

Nel caso di cui al n. 1 può essere rilasciata nuova concessione.

Nei casi di cui al n. 2 si devono assumere i provvedimenti di cui all'art. della legge 28/01/1977 n. 10 e dell'art. 22 del presente regolamento.

Tali provvedimenti possono essere annullati oltrechè dall'organo competente ad emanarli, anche con decreto dell'Assessore Regionale competente in materia di Urbanistica su conforme deliberazione della Giunta Regionale.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dalla notifica dell'accertamento delle violazioni di cui ai commi precedenti.

La notifica deve essere effettuata a norma dell'art. 137 e seguenti, del Codice di Procedura Civile al titolare della concessione, al proprietario dell'immobile, al progettista, al direttore dei lavori e all'Amministrazione Comunale, con invito a presentare controdeduzioni in un termine all'uopo fissato.

L'Assessore Regionale può ordinare, in pendenza della procedura di annullamento, la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare alle persone e con le formalità indicate nel comma precedente; se entro sei mesi dalla sua notificazione non sia intervenuto l'annullamento del provvedimento, l'ordine di sospensione cessa di avere efficacia.

Intervenuto il decreto di annullamento il Sindaco deve provvedere secondo le procedure di cui all'art. 31 del presente regolamento; ove non provveda, gli stessi poteri sono esercitati dall'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

## **ART. 20**

### **CONCESSIONI A SANATORIA**

Nel caso una costruzione sia stata eseguita senza concessione e che una parte dell'edificio e alcuni lavori siano totalmente o parzialmente difformi, con variazioni essenziali, dal progetto approvato, il Sindaco può rilasciare la concessione in sanatoria adottando le procedure previste dalla L.R. n 23 dello 11.10.85, ed in particolare quanto prescritto all'art. 16 - Accertamento di conformità, della medesima.

## **ART. 21**

### **CONCESSIONI IN DEROGA**

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, su parere della Divisione Urbanistica Regionale e degli altri eventuali enti preposti, può concedere concessioni edilizie e autorizzazioni in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici e di interesse pubblico.

Tali deroghe possono essere concesse anche per progetti di ristrutturazione e di risanamento di fabbricati esistenti, quando il progetto pur non rispettando integralmente tutte le norme urbanistiche vigenti, comporti una miglioria sostanziale rispetto allo stato preesistente, nonché per adeguare le altezze dei vani alle misure minime stabilite dalle leggi vigenti.

## **ART. 22**

### **LAVORI SENZA CONCESSIONE - LAVORI DIFFORMI**

Il Sindaco e altro pubblico ufficiale, qualora venga a conoscenza di uno dei reati contemplati dall'art. 17 della legge 28/01/1977 n. 10, ha l'obbligo di darne denuncia all'Autorità Giudiziaria.

In caso di omissione di tale denuncia e di voluto ritardo nell'inoltro della stessa, incorre nel reato di cui all'art. 361 del Codice Penale.

Una volta venuto a conoscenza dei fatti e ogniqualvolta venga constatata l'inosservanza di leggi, di regolamenti, di prescrizioni di strumenti urbanistici e dei loro programmi di attuazione, il Sindaco dovrà porre in atto le procedure previste dalla L.R. n 23 del 11.10.1985.

## **ART. 23**

### **SANZIONI AMMINISTRATIVE**

L'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal citato art. 15 della legge 28/01/1977 n. 10, presuppone la distinzione tra le opere eseguite in totale difformità e quelle realizzate in parziale difformità dalla concessione.

Totalmente difformi devono intendersi le opere che presentano caratteristiche strutturali diverse rispetto all'oggetto della concessione, ovvero, possiedono una autonomia funzionale propria rispetto al progetto che ha ottenuto la concessione, per cui la realizzazione di corpi di fabbrica in più rispetto al progetto approvato così come gli edifici eseguiti senza alcuna concessione rientrano nel concetto della totale difformità.

Sono considerate parzialmente difformi quelle opere che rappresentano delle semplici divergenze e difformità rispetto al progetto, da non poter essere considerate entità edilizie autonome, esempio: ampliamento di edificio unifamiliare costruzione di locali accessori.

Nel caso di parziali difformità si applicano le disposizioni e le procedure previste dalla L.R. n 23 del 11.10.1985.

Restano salve le sanzioni penali da parte dell'Autorità Giudiziaria.

Non sono da considerarsi difformità quelle varianti in corso d'opera che non modificano né la superficie coperta, né la volumetria, né la sagoma dell'edificio, né la superficie utile totale, purché autorizzate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al T.A.R.

## **ART. 24**

### **VARIANTI AL PROGETTO**

Nel caso sia necessario apportare in corso d'opera delle modifiche e varianti al progetto approvato, è necessario richiedere prima dell'inizio di dette modifiche l'autorizzazione per le medesime, salvo il caso di lievi varianti che non modificano le strutture, la sagoma, la superficie

utile e coperta e la volumetria dell'edificio autorizzabili a sanatoria prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (art. 15 della L.R. n 47/85).

L'autorizzazione per varianti non modifica i termini per l'inizio e ultimazione dei lavori della concessione originaria, a meno che non si tratti di varianti sostanziali.

In caso di varianti non autorizzate verranno applicate le sanzioni indicate nell'art. 22 del presente regolamento.

## **ART. 25**

### **RILASCIO COPIE**

Il Comune ha l'obbligo del rilascio di copia della concessione e autorizzazione edilizia a chiunque ne faccia richiesta nei modi voluti dalle vigenti disposizioni; non può essere invece rilasciata copia del progetto, del quale i privati possono solamente prendere visione.

## **ART. 26**

### **CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI**

In base all'art. 3 della legge 28/01/1977 n. 10 il rilascio della concessione è subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'urbanizzazione e al costo di costruzione, così come segue:

A)-Per gli edifici residenziali, turistici e commerciali:

- la quota di urbanizzazione commisurata alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilita dall'Amministrazione Comunale in base alle tabelle parametriche della Regione;

- la quota di costruzione, commisurata al costo della costruzione, nella percentuale fissata con decreto regionale.

B)-Per gli edifici industriali e artigianali:

- la quota per gli oneri di urbanizzazione primaria secondo le tabelle approvate dal Consiglio Comunale;

- la quota per l'urbanizzazione secondaria stabilita dall'Amministrazione Comunale sulla base delle tabelle regionali;

- una quota per tutela dell'ambiente, pari all'incidenza delle opere necessarie per la risistemazione dei luoghi alterati degli interventi, deliberata dall'Amministrazione Comunale in base a parametri regionali;

- una quota per la tutela ecologica, pari all'incidenza delle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi, deliberata dalla Amministrazione Comunale su parametri regionali.

Nella zona soggetta all'obbligo di lottizzazione (C,D,F,G), le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite direttamente dal lottizzante e, nelle zone E, dal concessionario. Gli oneri di urbanizzazione secondaria devono essere corrisposti all'atto della stipula della convenzione, nelle zone soggette all'obbligo della lottizzazione, e all'atto del rilascio della concessione per tutti gli altri casi.

Nelle zone industriali e artigianali è ammessa la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e per la sistemazione dei luoghi alterati dagli interventi.

Il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, deliberate dal Consiglio Comunale ai sensi degli articoli 5 e 10 della legge 2801/1977 n. 10, deve essere corrisposto interamente prima del rilascio

della concessione, o rateizzato nei modi di legge ed ai sensi di regolare Delibera approvata dal Consiglio Comunale.

Nel caso di convenzioni inerenti piani di lottizzazione per le quali sia stato assunto dal lottizzante all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e in caso di vecchie lottizzazioni ante legge 28/01/1977 n. 10, e tali opere siano già in parte realizzate, il rilascio delle singole concessioni è subordinato al pagamento della sola quota inerente il costo di costruzione.

## **ART. 27**

### **CONCESSIONI ONEROSE E CONVENZIONATE**

Il rilascio della concessione è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Nei casi in cui il richiedente abbia optato per l'ipotesi di cui all'art. 7 della legge 28/01/1977 n. 10, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione e Atto Unilaterale d'obbligo da parte del richiedente che deve prevedere fra l'altro:

A)-L'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;

B)-La determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e finanziamento;

C)-I criteri per la determinazione e la previsione dei prezzi di concessione e dei canali di locazione degli alloggi;

D)-L'obbligo di rispettare la destinazione d'uso prevista in convenzione;

E)-La durata di validità.

Non possono convenzionarsi i seguenti edifici:

1)-edifici e alloggi con incremento della superficie utile abitabile superiore al 30% di quella prevista dalla legge 01/11/1965 n. 1179 e successive modifiche e integrazioni;

2)-edifici e alloggi aventi caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 02/08/1969;

3)-residenze da realizzarsi in zona "E-Agricola"

4)-le parti di edifici (ampliamenti) che vanno ad aggiungersi all'esistente, determinando superfici utili abitabili con le caratteristiche di cui ai punti precedenti;

5)-edifici e vani destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali.

## **ART. 28**

### **CONCESSIONI GRATUITE**

Nei casi contemplati all'art.9 della legge 28/01/1977 n. 10 la concessione è gratuita.

Per quanto riguarda il caso di cui alla lettera a) del succitato art. 9, le opere in zona agricola, ivi comprese le residenze, devono rispondere ai seguenti requisiti:

1)-che siano in funzione della conduzione del fondo, cioè a servizio dell'impresa agricola e zootecnica che si esercita sul fondo;

2)-che il concessionario esercitante l'impresa agricola sia un imprenditore agricolo a titolo principale cioè che dedichi almeno due terzi del proprio tempo di lavoro all'attività agricola e che ricavi da tale attività almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro, e che coltivi direttamente il fondo, ai sensi dell'art. 12 della legge n 153 del 09.05.1975.

Per quanto detto alla lettera d) del menzionato art. 9, va precisato che l'ampliamento, in misura non superiore al 20%, del volume di edifici unifamiliari, non può essere concesso più di una volta e che deve trattarsi di edifici che rimangono unifamiliari anche dopo l'esecuzione dei lavori oggetto della concessione gratuita.

Nel caso contemplato dalla lettera e) dell'art. 9 rientrano tutte le opere di ristrutturazione purchè finalizzate al miglioramento delle condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, che non comportino aumento di volume e, nel caso di abitazioni unifamiliari, non comportino aumenti di volume superiori al 20%, come previsto dalla lettera d). E' però concessa la realizzazione, anche con aumento della volumetria, dei volumi strettamente indispensabili per le installazioni di impianti tecnologici ( termici, idraulici, elettrici, ascensore ecc.) afferenti l'uso residenziale.

Devono pertanto intendersi esclusi dall'esenzione le ristrutturazioni comportanti modifiche di destinazione d'uso, anche se giustificate come miglioramento delle condizioni igieniche e statiche.

Nei casi contemplati dalla lettera f) sono da comprendersi:

a)-impianti ed attrezzature d'opere pubbliche;

b)-impianti realizzati dalla RAI, dall'ENEL, e dalla SIP;

c)-le opere a finalità culturali di spettacolo e sport; nonché le altre opere di interesse generale realizzate da Enti ed Associazioni istituzionalmente competenti che non perseguono fini di lucro;

d)-le opere di urbanizzazione in attuazione delle indicazioni contenute dagli strumenti urbanistici generali e di attuazione.

Sono però escluse dalla concessione gratuita quelle opere di urbanizzazione secondaria che, pur concorrendo al soddisfacimento di un interesse generale, sono destinate all'esercizio di una attività avente fine di lucro.

Per gli interventi di restauro di edifici plurifamiliari, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento delle destinazioni

d'uso (art. 9 lett. B) la concessione è gratuita quando il concessionario si impegni, mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita a canoni di locazione concordati col Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione.

#### **ART. 29**

##### **CONCESSIONE PER APERTURA DI CAVE E MINIERE**

La concessione per l'apertura di nuove cave e miniere e la riattivazione di quelle inattive deve essere condizionata alla presentazione di uno studio idrogeologico che garantisca la salvaguardia, anche sotto il profilo paesaggistico, delle risorse naturali.

La concessione per i lavori di cui al precedente comma è onerosa ed i contributi sono determinati in base all'art. 10 della legge 10/1977.

In ogni caso l'intera procedura dovrà sottostare alle norme contenute nella L.R. n 30 del 07.06.1989.

#### **ART. 30**

##### **CONCESSIONI PER IMPIANTI PARARICETTIVI E STAGIONALI**

L'installazione di campeggi, ostelli per la gioventù, parcheggi per roulotte, nonché le opere destinate alle attività di supporto delle iniziative turistiche quali club non residenziali, immobili e vani destinati alle attività ricreative e di spettacolo, locali da ballo aperti al pubblico e simili, è consentita, solo nelle aree destinate a tale scopo dal piano urbanistico vigente previo rilascio di speciali concessioni. Le zone in cui possono sorgere simili impianti sono, oltre che le zone interne al perimetro urbano, le zone turistico-ricettive.

#### **ART.31**

##### **RESPONSABILITA'**

Il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori e il costruttore sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno, per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge e di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione e autorizzazione.

#### **ART. 32**

##### **LICENZA DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'**

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modifiche e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata e usata senza autorizzazione del Sindaco. Il rilascio della autorizzazione di cui al comma precedente è subordinata alle seguenti condizioni:

- 1)-che sia stata rilasciata regolare concessione, autorizzazione o licenza edilizia;
- 2)-che i lavori siano stati eseguiti in conformità al progetto approvato;
- 3)-che siano state rispettate tutte le prescrizioni eventualmente disposte all'atto del rilascio della concessione;
- 4)-che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in c.a. L. 05/11/1971 n.1086 e successive modificazioni ed integrazioni sino alla data del rilascio della concessione.- Per dette opere prima del rilascio del certificato, deve essere esibito il collaudo statico; nel caso in cui non siano state eseguite opere di cui alla Legge 1086/71, il Direttore dei lavori dovrà rilasciarne adeguata Dichiarazione;
- 5)-che la costruzione abbia tutti i requisiti igienici prescritti dalle disposizioni sanitarie vigenti;
- 6)-che siano rispettate le norme antincendio ed in genere di sicurezza delle costruzioni. Negli edifici soggetti al controllo da parte del Comando VV.FF. deve essere esibito il relativo certificato di prevenzione incendi.
- 7)-che siano state rispettate le norme per la progettazione e la realizzazione degli impianti elettrici, ai sensi della L.R. 09.01.1989 n° 17, ed in particolare venga presentata la Dichiarazione di Conformità o il Certificato di Collaudo (se dovuto), ai sensi della L. 46/90;
- 8)-che siano state rispettate le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi delle leggi 30.03.1971 n° 118 e 09.01.89 n° 13, e rispettivi decreti di attuazione, e che di ciò venga resa Dichiarazione dalla Direzione dei lavori;
- 9)-relativamente alle opere con autorizzazione o concessione in sanatoria, il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato secondo le prescrizioni di cui all'art. n° 41 della L.R. n° 23.

Gli accertamenti saranno eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficiale Sanitario, secondo le rispettive competenze, che dovranno rilasciare un proprio motivato parere.

## **\* CAPO IV** **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

### **ART. 33**

#### **MISURE DI SICUREZZA E PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI**

Chiunque intenda eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni, riparazioni, trasformazioni e demolizioni di fabbricati già esistenti, ovvero qualunque altro lavoro per cui è necessaria la concessione e l'autorizzazione comunale, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danni a persone o a cose e ad attenuare, per quanto possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di dette opere.

I costruttori e i responsabili dei cantieri devono predisporre tutti gli accorgimenti necessari ad evitare qualunque infortunio in corso di lavoro e, in ogni caso, debbono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia infortunistica.

In ogni caso dovranno essere rispettate le Norme contenute nelle “**Prescrizioni minime di sicurezza e salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili**” così come prescritto dal D. L.vo 14 agosto 1996 n 494, in Attuazione della Direttiva Cee 92/57.

### **ART. 34**

#### **CAUTELE CONTRO DANNI A MANUFATTI DEI SERVIZI PUBBLICI**

Per l'esecuzione di opere in cui occorre manomettere il suolo pubblico o si debba occupare il medesimo, il costruttore deve munirsi di apposita autorizzazione comunale. Tale autorizzazione deve essere rilasciata previo pagamento di diritti di occupazione del suolo pubblico e previo versamento di una cauzione da stabilirsi da parte dell'Amministrazione Comunale al fine di garantire il ripristino perfetto del suolo pubblico manomesso, oppure mediante pagamento di un contributo commisurato alla manomissione da effettuare, impegnandosi il Comune ad eseguire il ripristino.

### **ART.35**

#### **FORMAZIONE DEI CANTIERI**

All'atto della apertura dei cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, in cui ci siano indicati:

- 1)-nome e cognome del concessionario o Ente interessato ai lavori;
- 2)-nome e cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore della struttura;
- 3)-denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori oppure indicazione di lavoro in economia;
- 4)-oggetto, data e numero della concessione edilizia.
- 5)-nominativo dell'Impresa esecutrice dell'impianto elettrico.

Ogni cantiere prospiciente via o spazi pubblici o comunque aperti al pubblico, dovrà essere decorosamente recintato con assito alto almeno 2 metri.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di segnalazione diurna e notturna regolamentare da tenere in funzione, a cura e spese dell'impresa.

Le recinzioni dovranno avere parte apribili verso l'interno munite di serrature che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

- trattasi di lavori di limitata entità e di breve durata;
- trattasi di lavori esclusivamente interni;
- ostino ragioni di pubblico traffico.

Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera a regola d'arte in modo da prevenire qualsiasi infortunio da impedire la caduta di qualsiasi materiale.

I ponti e le rampe debbono essere muniti di parapetti composti da almeno due robusti correnti e le fronti verso strada devono essere chiuse per evitare la caduta di oggetti sulla strada.

#### **ART. 36**

##### **DEMOLIZIONI - SCAVI E MATERIALI DI RISULTA**

Nelle opere di demolizione debbono usarsi, per il distacco di materiali voluminosi e pesanti, tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a cose o persone.

Particolare attenzione deve usarsi negli sbancamenti e negli scavi di qualsiasi genere onde evitare danni e molestie ai fabbricati confinanti o vicini.

E' assolutamente vietato gettare i materiali di risulta, tanto da ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case. Quando ciò si rende necessario i materiali stessi dovranno essere accompagnati entro appositi condotti.

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati in appositi luoghi di scarico pubblico regolarmente autorizzati dal Comune.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto onde evitare deposito od intralcio in luogo pubblico; qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione.

Il responsabile del cantiere deve assicurare il costante mantenimento della nettezza delle pubbliche strade per tutto il tragitto interessato dal trasporto allo sgombero e/o dall'approvvigionamento dei materiali. E' vietato eseguire impasti sulle strade asfaltate.

#### **ART. 37**

##### **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, e archeologico, il responsabile del cantiere ed il rinvenitore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i reperti aventi presumibile interesse pubblico.

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

#### **ART. 38**

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

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità che permettano il ristagno dell'acqua.

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

#### **ART. 39**

##### **RICHIESTA ALLINEAMENTI E PUNTI FISSI IN QUOTA**



All'inizio dei lavori il concessionario deve inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale, richiesta di consegna dei punti fissi in allineamento e in quota e successiva dichiarazione da parte della Direzione dei lavori attestante che il tracciamento rispetta il progetto approvato ed i diritti di terzi.

#### **ART. 40**

##### **INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI**

I lavori possono essere iniziati dopo che sarà stato redatto il verbale di consegna dei punti fissi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, soprattutto nel caso in cui siano previsti allineamenti sul fronte stradale.

All'atto dell'inizio, il concessionario ed il titolare dell'impresa assuntrice, devono comunicarne la data, con denuncia controfirmata, per presa visione da parte del Direttore dei Lavori.

All'ultimazione dei lavori, il concessionario dovrà presentare al Comune, la denuncia di ultimazione e di buona esecuzione attestante il rispetto del progetto approvato, controfirmata dal Direttore dei Lavori, chiedendo nel contempo, il rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

#### **ART. 41**

##### **INTERRUZIONE, SOSPENSIONE E RIPRESA DEI LAVORI**

Nel caso in cui i lavori dovessero essere interrotti per un lungo periodo, il responsabile del cantiere dovrà far eseguire tutte le opere necessarie per assicurare la stabilità delle parti eseguite.

Nel caso i lavori debbano essere sospesi per un periodo superiore ai 15 giorni, il concessionario dovrà provvedere allo sgombero del suolo pubblico eventualmente occupato in qualsiasi modo e dovrà dare comunicazione al Comune della interruzione.

Il concessionario dovrà comunicare al Comune anche la ripresa dei lavori medesimi.

#### **ART. 42**

##### **VIGILANZA SUI LAVORI**

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni, su tutte le opere di modificazione del suolo e del sottosuolo, sulle modifiche di destinazione d'uso degli immobili e su tutte le attività edilizie per le quali è necessaria la concessione e l'autorizzazione per assicurare il rispetto delle disposizioni vigenti, servendosi di funzionari dell'Ufficio Tecnico e del Comando dei Vigili Urbani, i quali avranno libero accesso ai cantieri.

I disegni di progetto con visto di approvazione e l'originale della concessione edilizia devono essere custoditi in cantiere ed esibiti, su richiesta, ai suddetti funzionari.

Ogni cittadino può ricorrere contro il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni che ritiene in contrasto col presente regolamento e con lo strumento urbanistico in vigore. Può altresì sollecitare gli interventi di vigilanza da parte dei competenti uffici comunali e regionali.

#### **ART. 43**

##### **DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'**

La licenza di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 33 del presente regolamento, verrà rilasciata dal Sindaco su richiesta del concessionario dopo la ultimazione dei lavori.

Può essere concessa l'abitabilità o l'agibilità anche per una porzione del fabbricato, pur non essendo ancora stati ultimati tutti i lavori.

Entro 30 giorni dalla richiesta, il Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario o il funzionario addetto della A.S.L. dovranno eseguire il sopralluogo, secondo le rispettive competenze e relazionare in merito.

## **\*\*\* TITOLO SECONDO \*\*\*** **DISCIPLINA URBANISTICA**

### **\* CAPO I** **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 44**

##### **OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione, consentita dallo strumento urbanistico, deve rispettare le destinazioni di zona ed è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 47 e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

#### **ART. 45**

##### **ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA**

La disciplina urbanistica è posta in atto dal Comune attraverso la formazione dello strumento urbanistico generale (Piano Regolatore e Piano Urbanistico Comunale) e dai relativi strumenti di attuazione.

Lo strumento urbanistico generale si attua mediante:

- 1)-Piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- 2)-Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (lottizzazioni);
- 3)-Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18/04/1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 4)-Programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 della legge 28/01/1977 n. 10;
- 5)-Piani per gli Insempiamenti Produttivi e Turistici Commerciali di iniziativa pubblica;
- 6)-Comparti edificatori;
- 7)-Piani particolareggiati di recupero del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente;
- 8)-Interventi consentiti in assenza di piani particolareggiati.

#### **ART.46**

##### **DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

Per meglio interpretare la disciplina urbanistica e le norme di attuazione annesse allo strumento urbanistico in vigore, si riportano di seguito, ordinate alfabeticamente, le definizioni piu' spesso ricorrenti nonchè quelle degli indici e dei parametri.

##### **1)-ADEGUAMENTO IGIENICO E TECNOLOGICO**

Si intendono quelle opere intese a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un edificio oppure dotarlo di servizi tecnologici mancanti (es. riscaldamento - gabinetti e bagni ecc.).

##### **2)-ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI**

Si intende con questo termine l'insieme di opere necessarie a creare un collegamento funzionale fra un edificio, quale che ne sia la destinazione, e le principali opere di urbanizzazione primaria pubbliche esistenti

nel Comune, quali reti fognanti delle acque nere, reti fognanti delle acque meteoriche, reti di alimentazione idrica, reti di alimentazione elettrica, reti telefoniche, eventuali collegamenti di TV via cavo, reti di collegamento telematico di vario livello etc..

### **3)-ALLINEAMENTO**

E' la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un edificio. E' dato sempre dal Comune.

### **4)-ALTEZZA DEI FABBRICATI**

L'altezza degli edifici non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, fatta eccezione per:

-i volumi tecnici (vani scala, vani ascensore, canne fumarie etc..) purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta;

-altri volumi, purchè siano contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per detta linea e dalla retta inclinata del 35% rispetto alla orizzontale massima prescritta.

L'altezza di un edificio è definita la distanza verticale, riferita ad una parete esterna (dove per parete esterna si intende ogni superficie esterna al volume edificato avente inclinazione superiore al 100%, ovvero a 45° sessagesimali), fra la linea nella quale la parete incontra il terreno, o il piano di sistemazione dello stesso, e:

-nel caso di solaio di copertura piano, l'estradosso del solaio all'intersezione con la medesima parete, sempre che l'eventuale parapetto pieno non superi l'altezza di cm 90, misurata dal medesimo estradosso;

-nel caso di solaio inclinato e con pendenza non superiore al 35 %, la linea di gronda all'estradosso dello stesso e per aggetti contenuti nei limiti che di seguito verranno indicati;

-nel caso di solaio inclinato e con pendenza superiore al 35%, la linea di gronda reale incrementata della differenza di quota fra essa e la linea di gronda ideale che si avrebbe se la stessa falda scendesse dal colmo con pendenza del 35%;

Nel caso in cui la pendenza della falda sia superiore al 100% essa sarà assimilata ad una parete verticale e di conseguenza ne verrà conteggiata l'intera altezza proiettando la quota del colmo sul piano verticale del prospetto o della parete in esame.

Se l'edificio è posto su piano non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore e l'elemento inferiore di riferimento, come definiti nei commi precedenti, l'altezza

verrà determinata facendo la media fra quella minima e quella massima, e la media non dovrà superare del 20 % l'altezza massima consentita per la zona, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di eventuali Piani Particolareggiati.

Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza dovrà essere verificata per ogni gradone.

Per gli edifici su pilotis, fermo restando le norme suesposte, e se almeno i 2/3 della superficie coperta del fabbricato restano liberi, è consentito maggiorare le altezze di ml 2,50, senza che con questo ne conseguano distanze maggiori tra gli edifici.

Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza, l'altezza massima competente per la strada di maggiore larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore.

Gli abbaini non vengono considerati ai fini della determinazione della altezza massima consentita nelle zone territoriali omogenee, se di superficie finestrata compresa entro il 5% della superficie del tetto, che dovrà essere misurata lungo la pendenza effettiva della falda. Le altezze massime consentite sono definite, per ogni singola zona, dalle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

### **5)-AMPLIAMENTO**

Si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un edificio esistente, creando una superficie ed un volume supplementari. L'ampliamento può avvenire con addizione orizzontale o con addizione verticale, od infine in entrambi i modi.

### **6)-AREA COPERTA**

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori compreso i porticati, le tettoie e le verande, i corpi e gli elementi a sbalzo. Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- i cornicioni, gli sbalzi delle falde del tetto, le gronde ;

-le parti del fabbricato completamente sotterranee;

-le piscine e le vasche all'aperto;

-le concimaie e le serre di coltura in zona agricola;

-i piani caricatori in zona industriale e mista.

-i balconi con profondità non superiore a ml 1,20, le verande, i loggiati, le pensiline, le tettoie e in genere tutti gli spazi aperti almeno da un lato anche se coperti, fino al limite del 20 % della superficie coperta conteggiata per singolo piano, tutto ciò a condizione che le verande etc..e gli altri spazi aperti, anche se coperti, siano delimitati da pareti per non più di 2/3 del loro perimetro; in caso contrario ne dovrà essere

conteggiata l' area come superficie coperta e di conseguenza se ne terrà conto anche agli effetti del conteggio del volume;

- le scale antincendio esterne ;
- le scale esterne non coperte.

#### **7)-AREA EDIFICABILE**

E' la porzione di lotto che, in conseguenza delle destinazioni previste dallo strumento urbanistico, è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto :

-le porzioni che, per vincoli di legge e dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate a usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico) e funzioni (verde privato) di pubblico interesse;

-le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto, sulle quali si intende mantenere il fabbricato gravantivi;

-le porzioni la cui capacità edificatoria è stata eventualmente trasferita e attribuita ad altro lotto attiguo, appartenente allo stesso proprietario, o ceduta per convenzione (con atto legalmente trascritto) ad un lotto confinante di altro proprietario;

Si considerano aggregate all'area edificabile:

-le aree confinanti, anche se di altro proprietario, purchè la cessione del diritto di sfruttamento (in volume o in superficie di piano) risulti da convenzione o atto legalmente trascritto, modificabile solo con l'autorizzazione del Comune; è sottinteso che sarà consentito cedere diritti, in termini di volume e/o di superficie, solo per la capacità edificatoria residua, e cioè solo allorchè il lotto che cede il diritto, che gli consegue dall'applicazione degli indici, non lo abbia quantitativamente totalmente utilizzato;

- le porzioni cedute per allineamento stradale o per qualsiasi motivo, che sia di pubblico interesse, al Comune a titolo gratuito.

Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune", si può considerare area edificabile anche la quota di cortile pertinente al lotto, nella misura risultante da atto pubblico o convenzione tra i comproprietari o, in mancanza di tali determinazioni, in proporzione all'estensione del lotto.

Non sono da considerare area edificabile le strade private.

#### **8)-AREA SCOPERTA**

E' la parte del lotto non coperta, ai sensi di quanto detto al punto 5; la parte non impegnata da costruzioni sotterranee dovrà essere sistemata a verde almeno per il 50%, con l'indice di piantumazione = 100 (cioè un albero d'alto fusto per ogni 100 mq); le rampe ed i passaggi carrabili e pedonali dovranno essere pavimentati con materiali filtranti.

#### **9)-AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE**

Sono le aree, esistenti o previste, destinate a soddisfare gli standards urbanistici, cioè a consentire le utilizzazioni pubbliche relative ad attrezzature scolastiche, a servizi generali e sociali, a parcheggio, a verde pubblico e ad aree di servizio per insediamenti

produttivi, esclusa la viabilità pubblica. Le aree computabili ai fini degli standards sono soltanto quelle di cui si prevede l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione oppure l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

#### **10)-ARRETRAMENTO**

Indica la minima distanza che un fabbricato dovrà osservare da una infrastruttura viaria, da una pubblica attrezzatura o da un qualsiasi limite legalmente posto dall'amministrazione o da altri enti pubblici, tramite norme o piani. dovrà essere misurato dal fabbricato nel suo punto più vicino al confine o, genericamente alla delimitazione imposta. Normalmente nel conteggio della distanza non si fa riferimento a balconi aperti, cornicioni, gronde, verande, logge etc., cioè a tutte quelle parti che non costituiscono superficie coperta e/o volume.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto al limite imposto ma, salvo casi speciali, non limita nè riduce le capacità edificatorie del lotto o della parte di esso compresa nella distanza di arretramento.

#### **11)-CENTRO ABITATO**

Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico (art. 17 della Legge 765).

E' definibile come un aggregato di case ed edifici contigui, con interposte strade, piazze e simili, e con "brevi" soluzioni di continuità, con caratteri di tipo urbano, nel quale solitamente concorrono anche gli abitanti di luoghi vicini, per motivi di culto, di istruzione, di affari, di approvvigionamento etc., dotato di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **12)-CENTRO EDIFICATO**

E' quella parte di in centro abitato delimitata da un perimetro continuo comprendente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti fra esse interclusi.

### **13)-CIGLIO STRADALE**

E' la linea limite della sede o piattaforma stradale e comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, le banchine e ogni altro elemento transitabile al contorno alla sede stradale (arginelle, parapetti etc...).

### **14)-COSTRUZIONE ULTIMATA E LAVORI ULTIMATI**

Ai fini dell'art. 17 della Legge 765, una "costruzione" si intende "ultimata" allorchè sono state portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura).

Per la costruzione di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti Locali, i "lavori" si dicono "ultimati" quando il fabbricato è immediatamente "utilizzabile".

Per le costruzioni private, i "lavori" si dicono "ultimati" quando sia stato chiesto il "certificato di abitabilità o di agibilità", a norma degli articoli 221 e seguenti del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. n 1265 del 27.07.1934.

### **15)-DESTINAZIONE D'USO**

E' il complesso di usi e di funzioni ammesse dal piano urbanistico per l'area e per l'edificio interessati.

### **16)-DISTACCO**

E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici. principali ed accessori, da altre opere preesistenti o previste da piani e programmi, e dai confini.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano, esclusi i cornicioni, le gronde, gli aggetti ornamentali, nonchè i balconi, le verande e i loggiati, semprechè che non costituiscano superficie coperta e/o volume e sempre che non superino, nella loro sporgenza massima il 30% del distacco prescritto dal confine o da edifici (nei confronti di questi ultimi, allorquando entrambi abbiano sporgenze, è da intendersi che esse debbono essere sommate).

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici, si applicano anche alle pareti di una medesima costruzione quando queste si fronteggiano per più di m. 2,50.

### **17)-DISTANZA DI PROTEZIONE DELLE STRADE**

E' la minima distanza da osservarsi, nell'edificazione di qualsiasi edificio, dal ciglio stradale, a protezione della strada, ai sensi del D.L. 285 del 30 aprile 1992 e del D.P.R. n 495 del 16 dicembre 1992.

### **18)-FABBRICATO, EDIFICAZIONE**

E' da intendersi per "fabbricato" qualsiasi costruzione coperta e perimetrata, anche parzialmente, da pareti.

Costituisce "edificazione" qualsiasi manufatto avente forma e funzione di "edificio", qualunque sia la sua dimensione e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali utilizzati e dalla tecnica di costruzione (tradizionale, industrializzazione, prefabbricazione etc..).

Sono da considerarsi quindi "edifici" anche i "fabbricati" realizzati tramite il montaggio o l'assemblaggio di parti, più o meno complesse, precedentemente confezionate, anche se essi non dovessero avere bisogno di fondazioni o di collegamento fisso al suolo sul quale sorgano.

### **19)-FABBRICATO ACCESSORIO**

Si dicono "accessori" quei fabbricati, o porzioni di fabbricato, non abitabili, destinati al servizio di un fabbricato "principale", sia esso residenziale, produttivo, commerciale etc..

Essi sono di norma autorizzati contestualmente al fabbricato "principale" o al servizio di un fabbricato "principale" esistente. La loro cubatura sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile nel lotto così come anche la superficie coperta.

### **20)-FASCIA DI PROTEZIONE STRADALE**

E' l'area sita ai lati della strada, sulla quale, a norma del D.L. 285 del 30 aprile 1992 e del D.P.R. n 495 del 16 dicembre 1992, non è consentita alcuna edificazione, ad eccezione delle opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le "normali" recinzioni o siepi, le opere di sostegno di altezza "limitata", nonchè i distributori di carburanti con i relativi accessori al servizio degli utenti della strada.

### **21)-FRONTE DI UN EDIFICIO**

Si dice "fronte" il tratto apparente di un edificio rispetto ad un determinato punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano.

Lo "sviluppo" di un fronte è pertanto la distanza fra i due punti che costituiscono gli estremi del suo "ingombro visuale".

Si definisce "fronte continuo" di un fabbricato quello costituito da una parete che si sviluppa su un unico piano verticale, senza variazioni planimetriche del suo andamento, perlomeno ai piani superiori.

La lunghezza massima di un prospetto è quella relativa alla più lunga delle proiezioni del fronte del o dei fabbricati che lo compongono.

### **22)-INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO**

E' il rapporto, normalmente espresso in mc/mq, fra il volume edilizio realizzabile sul lotto e l'area edificabile del medesimo.

### **23)-INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE**

E' il rapporto, normalmente espresso in mc/mq, fra il volume realizzabile in un insieme territoriale, o in una parte del territorio, o in una particolare zona, o in un comparto, e la superficie complessiva, comprese le strade ed ogni altro spazio infrastrutturale, degli stessi.

**24)-INDICE DI COPERTURA**

E' il rapporto, normalmente espresso in mq/mq, fra la superficie coperta del fabbricato e l'area edificabile del lotto di pertinenza.

**25)-INDICE DI PIANTUMAZIONE**

Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per una certa unità di superficie, di norma ad ettaro (n/ha), di una particolare zona; unitamente all'indice possono anche essere specificate le essenze da piantare.

**26)-NUMERO DEI PIANI**

Si intende il numero dei piani fuori terra, contati sul prospetto piu' alto degli edifici con esclusione dei locali seminterrati.

**27)-PIANI FUORI TERRA**

E' il numero dei piani fuori terra. Se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato. Negli edifici su pilotis e negli edifici su terreni in pendio, non si computa il piano di pilotis e il piano di servizi a livello terra, purchè la quota del piano terra non superi i m. 2,60.

**28)-RECUPERO - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

Gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

**a)-Manutenzione ordinaria**

E' il complesso di opere che servono a conservare la funzionalità e la efficienza dell'edificio, ma che non comportano modifiche o alterazioni alle strutture portanti e alla distribuzione interna dei locali. Comprende gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione di quelle parti deteriorate dall'uso, quali le finiture interne ed esterne, i serramenti, il manto di copertura, nonché i provvedimenti necessari a mantenere in efficienza o riparare, senza alterazioni, gli impianti tecnologici esistenti;

**b)-Manutenzione straordinaria**

E' quel complesso di opere intese a ripristinare o a sostituire parti, non significative, dell'edificio, venute a mancare e/o che risultino fatiscenti e degradate. Comprende inoltre tutte le opere di rinnovamento e sostituzione anche di parti strutturali sempreché non venga alterata la consistenza, la struttura e la destinazione d'uso. Si riferisce anche a tutti i provvedimenti tendenti a realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e gli impianti tecnologici;

**c)-Restauro e risanamento conservativo**

Riguarda gli interventi su manufatti e fabbricati di interesse storico artistico ed è l'insieme sistematico di opere tendenti a ripristinare ed adeguare l'edificio all'uso cui è destinato.

Comprende essenzialmente:

- la conservazione, il consolidamento e la ricostruzione delle strutture originarie;
- la eliminazione delle aggiunte non di interesse storico-artistico;
- il completamento e l'introduzione ex novo degli impianti tecnologici e dei locali igienico sanitari necessari;

**d)-Ristrutturazione edilizia**

Comprende quelle opere sistematiche volte a modificare e trasformare un determinato organismo edilizio, o alcune sue parti, in un organismo in tutto o in parte diverso, tramite il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

**e)-Ristrutturazione urbanistica**

Comprende le azioni volte a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi interessanti il singolo edificio, il lotto, l'isolato o interi gruppi di isolati e quindi le opere di urbanizzazione primaria pertinenti.

**29)-SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI**

Con questa definizione si intende indicare quegli spazi scoperti, circondati da fabbricati o corpi edilizi per più di 3/4 del perimetro.

I principali sono:

**a)-Ampio cortile:**

-spazio interno nel quale la distanza perpendicolare minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml 25; l'indice di piantumazione è = 200;

**b)-Patio:**

-spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio multipiano, con distanze perpendicolari minime fra le pareti non inferiori a ml 6,00 e pareti circostanti di altezza non inferiore a ml 4,00;

**c)-Cortile:**

-spazio interno con distanza perpendicolare minima libera di fronte ad ogni finestra non inferiore a ml 8,00 e con la superficie del pavimento superiore ad 1/5 dell'area delle pareti che eventualmente lo circondano;

**d)-Chiostrina:**

-spazio interno avente la superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml 3,00.

**30)-STANDARDS EDILIZI O DOTAZIONI**

Sono i valori percentuali, codificati per zona e per tipo di intervento, espressi dal rapporto fra le opere, gli impianti, le attrezzature di uso o di interesse pubblico e sociale, ed il numero degli utenti (o fra le superfici e/o i volumi destinatari).

**31)-STANZA O VANO UTILE**

E' quell'insieme costituente un ambiente destinato alla residenza, composto da pareti, da pavimento, soffitto, e che abbia luce o aria diretta con una superficie di almeno mq. 8 ed una altezza media interna non minore di m. 2,70 (per i vani abitabili), di m. 2,40 (per i servizi e i disimpegni), con un minimo di m. 2,00 nei vani con tetto inclinato.

**32)-SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO O COMPARTO**

E' l'area minima richiesta per un intervento urbanistico di iniziativa pubblica o privata, sulla quale intervenire in modo unitario.

**33)-SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO**

E' la superficie minima richiesta e codificata affinché sia consentito utilizzare un'area per determinati fini edificatori.

**34)-SUPERFICIE UTILE ABITABILE (Su)**

E' l'area, in proiezione orizzontale, del pavimento di un edificio residenziale, misurata al netto delle murature perimetrali ed interne, dei pilastri, delle tramezzature, degli sguinci, e delle scale. Comprende anche la superficie dei vani accessori in diretto collegamento con i vani residenziali o con essi strettamente connessi, quali ripostigli, cucine e/o servizi purchè di altezza non inferiore a ml 2,40.

**35)-SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr)**

E' l'area, in proiezione orizzontale, del pavimento, misurata al netto delle murature perimetrali ed interne, dei pilastri, delle tramezzature, degli sguinci, e delle scale, di quelle parti di un edificio, destinate a servizi ed accessori, comprese nell'elenco di cui alle lettere a, b, c, d, dell'art. 2 del D.M. 10/05/1977 e precisamente:

- cantinole, soffitte, locali da sgombero, centrali termiche, autorimesse, androni d'ingresso, porticati, terrazze, verande, balconi, piani pilotis privati o di uso pubblico.

**36)-SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc)**

Si ottiene dalla somma della superficie utile abitabile e della superficie non residenziale, valutata quest'ultima al 60%.

$$Sc = Sua + 60\% Snr$$

**37)-SUPERFICIE NETTA (Sn)**

E' costituita dalle superfici, relative ad una determinata destinazione o attività, degli ambienti principali, non al servizio delle residenze, al netto di muri, tramezzi ecc. Rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica l'attività, quali i servizi igienici, le cucine dei ristoranti, le celle frigorifero e i depositi nelle attività commerciali e artigianali.

**38)-SUPERFICIE PER ACCESSORI (Sa)**

E' la superficie degli spazi e dei vani destinati al soddisfacimento di necessità complementari all'attività esercitata quali ripostigli, depositi per ingombri, cantine, autorimesse e simili, nonché i vani relativi agli impianti tecnologici, i balconi, le terrazze, i porticati e simili.

**39)-SUPERFICIE TOTALE (St)**

E' la somma della superficie netta e della superficie per accessori, valutata quest'ultima al 60%.

$$St = Sn + 60\% Sa$$

**40)-TERRENO SISTEMATO**

E' quello risultante dai terrazzamenti artificiali e da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di agibilità o della licenza di abitabilità.

**41)-TERRITORIO O AMBITO TERRITORIALE**

E' un'estensione di terra, delimitata graficamente e soggetta ad un ben definito regime normativo per mezzo di uno strumento di pianificazione urbanistica approvato, avente piena efficacia giuridico-amministrativa.

**42)-VANI ACCESSORI**

Sono quelli compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi della residenza, quali disimpegni, bagni, ripostigli etc., di superficie inferiore a mq. 8. Questi locali possono avere una altezza media non minore di m. 2,40.

**43)-VOLUME EDIFICABILE**

E' il volume complessivo che si può costruire nell'area edificabile; non può superare il valore ottenuto dal prodotto dell'indice di fabbricabilità per la superficie edificabile del lotto di pertinenza.

Esso deve essere conteggiato moltiplicando la superficie coperta, per una altezza che, di norma, sarà la distanza media fra l'intradosso dell'ultimo solaio, del corpo in esame, e il piano di riferimento o di campagna, relativamente al prospetto a monte dello stesso, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o che il tetto abbia la massima pendenza, in tutte le falde, non superiore al 35 % .

Nel caso di fabbricati con piani di superficie diversa, il conteggio dovrà quindi essere eseguito per ciascun piano, moltiplicando la superficie coperta per l'altezza del piano, intesa come la distanza fra l'intradosso del solaio di soffitto e l'estradosso, quindi comprendendone lo spessore, del solaio di calpestio.

Se, pur nel rispetto delle condizioni di cui sopra, lo spazio contenuto nel sottotetto abbia caratteristiche di "abitabilità", e ciò sarà deducibile dalla media delle altezze e dagli altri parametri relativi alla "abitabilità", esso entrerà a fare parte del volume da conteggiare.

Nel caso in cui il tetto abbia la pendenza superiore al 35 %, e/o nel caso in cui siano previsti o esistano volumi al di sopra dell'ultimo solaio, non contenuti all'interno dei piani idealmente tracciabili con pendenza del 35 %, al volume, conteggiato secondo le modalità precedenti, deve essere aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio, anche se si tratta semplicemente della sopraelevazione del sottotetto lungo la linea di gronda.

Quando il piano di riferimento risulti inclinato, i vani seminterrati, o la parte di essi, che risultino al di sotto di detto piano, se non destinati a locali abitabili, (né a superfici utili per attività artigianali, commerciali etc.), ma destinati a cantine, depositi, ripostigli, centrali termiche o idriche, autorimesse e simili al servizio della residenza, della attività artigianale, commerciale etc., non saranno conteggiati agli effetti del volume.

Qualora invece siano destinati ad abitazione, ad attività commerciali, artigianali e simili, partecipano al computo dei volumi per l'intera parte fuori terra e l'altezza relativa verrà calcolata con la media fra quella a monte e quella a valle.

Nel caso di corpi sfalsati planimetricamente e/o altimetricamente, il volume va calcolato per singolo corpo.

L'altezza utile agli effetti del calcolo del volume è da determinarsi per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di ml 12 di lato.

Sono da considerarsi volume:

-la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o da costruire sul lotto;

-i fabbricati accessori per la porzione fuori terra.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi:

-le parti del fabbricato completamente sotterranee;

-le piscine e le vasche all'aperto;

-le concimaie e le serre di coltura in zona agricola;

-i piani caricatori in zona industriale e mista.

-i balconi, le verande, i loggiati, le pensiline, le tettoie, i piani a pilotis e in genere tutti gli spazi aperti anche se coperti, fino al limite del 20 % della superficie coperta, ciò a condizione che le verande etc..e gli altri spazi aperti, anche se coperti, siano delimitati da pareti per non più di 2/3 del loro perimetro; in caso contrario ne dovrà essere conteggiata l' area come superficie coperta e di conseguenza se ne terrà conto anche agli effetti del conteggio del volume;

-le scale esterne.

-il volume relativo alla sopraelevazione obbligatoria del piano terreno, pari a non più di ml 0,40, nei casi in cui al disotto di esso non esista piano interrato o seminterrato.

#### **44)-ZONA**

E' una porzione del territorio comunale che ha o è destinata ad avere una determinata destinazione d'uso (esclusiva o preminente, cioè integrata da destinazioni secondarie), per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili e non edificabili.

## **\* CAPO II**

### **DISCIPLINA DI ZONA E VINCOLI CONNESSI**

#### **ART. 47**

##### **AZZONAMENTO DEL TERRITORIO**

Il territorio del Comune risulta diviso nelle seguenti zone omogenee, che possono essere suddivise dallo strumento urbanistico in sottozone:

- **ZONA A: CENTRO STORICO ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE;**

- **ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

- **ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE**



- **ZONA D: INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE**
- **ZONA E: AGRICOLA**
- **ZONA G: SERVIZI GENERALI**
- **ZONA H: SALVAGUARDIA**

Le zone omogenee così classificate con eccezione della zona "G" ed "H", comprendono anche le aree destinate ai servizi per l'istruzione (S1), per attrezzature di interesse comune (S2), per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (S3), per parcheggi (S4).

#### **ART. 48**

##### **TIPOLOGIE EDILIZIE ED ALTEZZE MASSIME DI FABBRICAZIONE**

Le tipologie edilizie da adottarsi in ciascuna delle zone o sottozone omogenee di cui all'art. precedente, sarà più specificatamente indicata nella norma di attuazione allegata allo strumento urbanistico in vigore.

L'altezza dei fabbricati, così come definita all'art. 47 n. 4, avrà come misura massima quella più dettagliatamente specificata dalle norme di zona del piano urbanistico adottato, e la minima non misura non inferiore a m. 3,50, ad eccezione dei fabbricati accessori.

#### **ART. 49**

##### **ZONE RESIDENZIALI**

Le zone residenziali del Comune sono quelle contraddistinte con le lettere A,B, dal decreto ministeriale del 02.04.1968, n. 1444 e dal D.P.G.R. del 01.08.1977 n. 9743/271, come di seguito definito:

**ZONA A - RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA**: appartengono a tale zona le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico ed artistico e di particolare pregio ambientale o tradizionale e le porzioni di essi, comprese le relative aree di pertinenza che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli aggregati stessi.

**ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**: appartengono a tale zona le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con caratteristiche diverse dalla zona A.

**ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE**: appartengono a tale zona le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultano inedificate o solo parzialmente edificate.

#### **ART. 50**

##### **ZONE PRODUTTIVE**

Le zone produttive sono quelle contraddistinte dalle lettere D o E come di seguito definite:

**ZONA D - INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE**: appartengono a tale zona le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

**ZONA E - AGRICOLA**: appartengono a tale zona le parti del territorio destinate ad uso agricolo, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro pastorale e a quello della posa, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

#### **ART. 51**

##### **ZONE TURISTICHE**

Le zone turistiche sono quelle contraddistinte con la lettera F e riguardano quella parte del territorio comunale di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

#### **ART. 52**

##### **ZONE DI INTERESSE GENERALE**

Le zone di interesse generale contrassegnate con la lettera G e suddivise in sottozone, sono quelle interessanti le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generali quali istruzione secondaria superiore, impianti ed attrezzature per lo sport, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori o servizi collettivi in genere, sia pubblici che privati (le aree per stazioni di servizio carburanti).

#### **ART. 53**

##### **ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO**

Le zone di tutela e di rispetto, contraddistinte con la lettera H, interessano le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico e di particolare interesse per la collettività, come la fascia attorno al centro abitato, le fasce lungo le strade, fasce laterali ai corsi d'acqua, le zone attorno ai nuraghi, le zone di rispetto cimiteriale e le zone di verde privato all'interno delle zone residenziali.

## **\* CAPO III** **LOTTIZZAZIONE DELLE AREE**

### **ART. 54**

#### **DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE**

Chiunque voglia edificare nelle zone di espansione ed in quelle industriali ed artigianali (C,D) ed in quelle turistiche (F) e comunque in zone residenziali non completamente definite sotto l'aspetto edilizio e prive di opere di urbanizzazione primaria, deve presentare al Sindaco domanda di lottizzazione con relativo progetto di piano.

Il piano di lottizzazione, redatto e firmato da un professionista abilitato a termini di legge, deve:

a) prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie di territorio, la cui entità minima senza soluzione di continuità è prevista per ogni zona nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

Potrà tuttavia essere consentito procedere a lottizzazione anche in casi in cui le superfici non raggiungano i minimi previsti per la zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità all'interno e con le zone già edificate e purchè siano rispettate tutte le norme della zona con particolare riguardo agli indici di fabbricabilità territoriale;

b) prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria, e, per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria, nonché la cessione gratuita al Comune sia delle opere che delle aree su cui insistono;

c) inquadarsi nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente senza pregiudicare il naturale sviluppo dell'abitato.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

1) - Corografia in scala 1:25000 e 1:10000 in cui risulti l'insediamento della zona da lottizzare nel territorio comunale;

2) - Stralcio dello strumento urbanistico comunale in cui risulti l'insediamento della zona nell'aggregato urbano e l'individuazione della zona omogenea interessata;

3) - Planimetria in scala uguale a quella dello strumento urbanistico in vigore con l'azonamento e la viabilità; in cui risulti la destinazione delle aree edificabili, quelle per la viabilità e per la sosta, quelle per il verde pubblico e quelle per le opere di urbanizzazione secondaria;

4) - Piano particolare, in scala catastale, in cui risulti la nuova situazione catastale prevista dalla lottizzazione;

5) - Piano volumetrico, in scala non inferiore di 1:500 con le linee di livello ad equidistanza di cm. 50 e con l'indicazione delle dimensioni planimetriche e delle altezze dei singoli edifici;

6) - Planimetria in scala non minore di 1:500 con la suddivisione dei lotti e loro numerazione e tabella riepilogativa in cui siano indicate, lotto per lotto, l'estensione, la superficie max da coprire, la volumetria massima edificabile, l'altezza massima. In questa planimetria dovranno essere individuate le aree da cedere al comune con indicazione della superficie in rapporto alla percentuale di spazi pubblici da cedere al Comune, prevista nello strumento urbanistico.

7) - Planimetria della viabilità e delle aree di sosta con l'indicazione dell'andamento planimetrico delle reti tecnologiche (rete idrica, fognaria per acque bianche e per acque nere, impianto di illuminazione pubblica), dovranno essere indicate le sezioni stradali tipo con l'indicazione delle modalità e materiali da usarsi, particolari rete idrica e reti fognarie e steli di illuminazione delle strade e del verde pubblico. Indicazione schematica delle sistemazioni superficiali delle aree a verde pubblico.

8) - La tipologia edilizia prevista;

9) - Relazione illustrativa e norme di attuazione;

10)- I progetti di massima delle infrastrutture primarie (per le strade si deve presentare il profilo altimetrico e le sezioni stradali);

11)- Schema di convenzione tipo da stipularsi con l'Amministrazione Comunale.

La domanda di lottizzazione potrà essere presentata anche solo da uno dei proprietari se ha la disponibilità di almeno il 50% dell'intera area da lottizzare e dimostri di aver regolarmente e per iscritto invitato gli altri proprietari ad aderire alla lottizzazione.

In questo caso detto proprietario può ugualmente predisporre un piano esteso a tutta l'area da lottizzare, il quale potrà essere attuato per stralci funzionali.

Nel caso in cui trascorrono 180 giorni dalla domanda di lottizzazione corredata da tutti gli elaborati indicati nel presente articolo, il Consiglio Comunale, previa acquisizione del parere della Sovrintendenza ai Beni Culturali, del parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico Comunale, non abbia deliberato sulla lottizzazione, gli interessati possono avanzare istanza all'Assessore Regionale all'Urbanistica contro il silenzioso rifiuto. Trascorsi 10 giorni dal ricevimento dell'istanza, l'Assessore Regionale all'Urbanistica invita l'Amministrazione Comunale a pronunciarsi entro i successivi trenta giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore procederà nei dieci giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un commissario ad asta che provvederà a convocare entro sessanta giorni, il Consiglio Comunale per la relativa adozione e ad adottare i successivi provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari al fine di rendere esecutivo il piano di lottizzazione.

## **ART. 55**

### **APPROVAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE**

**Le modalità per l'approvazione dovranno essere quelle stabilite dalla L.R. n 45, ed in particolare quelle contemplate negli artt. 19, 20, 21 della stessa.**

## **ART. 56**

### **CONVENZIONAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE ED OBBLIGHI INERENTI**

La convenzione da stipularsi tra il privato lottizzante ed il Comune, dovrà essere, a cura dei proprietari, trascritta nei Registri Immobiliari, e, solo dopo che tale procedura sarà esperita, il Sindaco potrà concedere le singole concessioni edilizie.

La convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- b) l'impegno per l'esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria, previste nel piano, con l'integrale garanzia finanziaria;
- c) il corrispettivo in proporzione al volume edificabile, della quota parte per l'urbanizzazione secondaria come da tabelle approvate dal Consiglio Comunale con integrale garanzia finanziaria;
- d) i progetti esecutivi delle opere da realizzare regolarmente approvati dagli organi competenti (rete idrica e fognaria: E.S.A.F. e COMUNE GESTORE -Illuminazione pubblica e rete distributiva energia elettrica ai singoli lotti: ENEL - canalizzazione per impianto telefonico: S.I.P.);
- e) la valutazione da parte del Comune del valore iniziale delle aree oggetto dell'intervento;
- f) il termine di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione;
- g) le sanzioni convenzionali a carico dei privati lottizzanti per la inosservanza della convenzione.

### **ART. 57**

#### **PIANI DI LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO**

In caso d'inerzia da parte dei proprietari in zona di lottizzazione ed in caso si presenti la necessità di ulteriore aree residenziali e produttive, il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree in questione a presentare entro un termine di sei mesi, un adeguato piano d'intervento omogeneo.

Decorso tale termine, infruttuosamente, il Comune provvederà alla compilazione di un piano di lottizzazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approntato dal Comune è notificato ai proprietari delle aree per mezzo di messo comunale, con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notifica se l'accettino.

Ove manchi tale adesione, il Comune procederà all'esproprio delle aree ai sensi della legge 22/10/1971 n. 865 e successive modificazioni.

In questo caso il Comune cede in proprietà e in diritto di superficie le aree di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari.

Ove l'adesione a lottizzare sia solamente parziale, il Comune subentra nella lottizzazione solo per la quota dei proprietari non aderenti.

### **ART. 58**

#### **CONVENZIONE PER PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

Oltre a quanto indicato nell'Art. 55 del presente regolamento, la convenzione deve prevedere:

1) la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche; l'incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base a parametri che vengono stabiliti dalla Regione in base alle attività espletate.

2) L'impegno a non variare la destinazione d'uso per almeno 10 anni, pena il pagamento del contributo per la nuova destinazione valutata nella misura massima al momento in cui essa avviene.

### **ART. 59**

#### **ATTUAZIONE, VALIDITA' ED EFFICACIA DELLA LOTTIZZAZIONE**

I piani di lottizzazione convenzionati di cui agli articoli precedenti, dovranno essere attuati nel termine massimo di dieci anni.

Scaduto il termine fissato dalla convenzione, il privato che avrà realizzato tutte le opere di urbanizzazione poste a suo carico, potrà sempre ottenere le singole concessioni edilizie per i lotti non ancora edificati, sempreché non intervenga, dopo tale termine, una variante al Piano Urbanistico che muti la destinazione d'uso di tali aree libere.

Nel caso in cui il proprietario non abbia provveduto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a suo carico nei termini fissati, il Comune può ordinarli di provvedere entro sei mesi al completamento delle opere; decorso infruttuosamente tale termine, il Comune realizza direttamente le opere incompiute distogliendo le somme necessarie dalle fidejussioni prestate per garanzia.

### **ART. 60**

### **PIANO DI LOTTIZZAZIONE - VARIANTI**

Le modalità per l'approvazione dovranno essere quelle stabilite dalla L.R. n 45, ed in particolare quelle contemplate negli artt. 19, 20, 21 della stessa.

## **\* CAPO IV**

### **URBANIZZAZIONE ED EDIFICAZIONE DELLE AREE**

#### **ART. 61**

##### **EDIFICAZIONE IN ZONA URBANIZZATA**

Nelle zone A e B sono consentiti gli interventi sulle costruzioni esistenti (ristrutturazione, manutenzione straordinaria ed ampliamenti) nonché l'edificazione di nuove costruzioni su aree rese libere da demolizioni e ancora inedificate nel rispetto delle norme di attuazione per tali zone.

#### **ART. 62**

##### **EDIFICAZIONE IN ZONE NON URBANIZZATE**

Nelle zone non ancora urbanizzate del territorio comunale, ma destinate dallo strumento urbanistico alla edificazione residenziale e produttiva e turistica (zone C - D), l'edificazione è subordinata alla operabilità di un piano particolareggiato di attuazione.

#### **ART. 63**

##### **OSSERVANZA DEI VINCOLI DELLO STRUMENTO URBANISTICO**

Chiunque voglia edificare ed eseguire opere di urbanizzazione nell'ambito del territorio comunale, deve osservare i vincoli imposti dallo strumento urbanistico in vigore.

#### **ART. 64**

##### **DOMANDA DI URBANIZZAZIONE**

Chiunque voglia eseguire nell'ambito del territorio comunale, compresa la zona agricola, qualunque opera di urbanizzazione, compresa l'apertura di strade, canali, deve presentare domanda al Sindaco col progetto esecutivo delle opere.

#### **ART. 65**

##### **VIABILITA' DI LOTTIZZAZIONE**

Le strade di lottizzazione, sia pubbliche che private, dovranno avere le larghezze previste per ogni zona omogenea, nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico in vigore.

Esse dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- 1) strato di fondazione entro apposito cassonetto con fondo adeguatamente sistemato, eseguito con misto arido di cava e di fiume, rullato con rullo da 15/18 Tn., per spessori finiti minimi non inferiori a cm. 20;
- 2) strato di collegamento in conglomerato bituminoso (binder) di adatta granulometria, impostato a caldo col 3 o 4% in peso di bitume fluido e altrettanto di filler, steso mediante vibrofinitrice per spessori di cm 6, rullato fino al completo assestamento e perfettamente finito a regola d'arte;
- 3) manto di usura pure in conglomerato bituminoso impastato a 140 gradi C di temperatura col 50% di bitume e filler, steso mediante vibrofinitrice per spessori compressi di cm. 3 ancorato allo strato sottostante con 0,40 Kg/mq. di emulsione bituminosa;
- 4) marciapiedi pedonali della larghezza minima di cm. 90 ai lati della strada con cordonata in calcestruzzo.

#### **ART. 66**

##### **ACCESSI CARRABILI**

Gli accessi ai lotti ed ai cortili privati dovranno essere realizzati mediante adeguati cavalcafossi onde consentire il libero deflusso delle acque nelle eventuali cunette e la agevole manovra dei veicoli. Essi dovranno essere ricavati sulla strada di minor traffico ed in punti in cui si presenti la migliore visione della carreggiata ai fini della sicurezza del traffico.

Per l'esecuzione di nuovi accessi in lotti e cortili già recintati è necessaria l'autorizzazione del Sindaco.

#### **ART. 67**

##### **PARCHEGGI PUBBLICI - PRIVATI E VERDE ATTREZZATO**

Nelle lottizzazioni saranno previsti i parcheggi pubblici ed i nuclei di verde attrezzato di uso pubblico nelle quantità stabilite per ciascuna zona omogenea dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

I parcheggi dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive delle strade di lottizzazione.

I parcheggi privati saranno obbligatori all'interno del lotto nella misura di un metroquadrato per ogni dieci metri cubi di volume costruito e da costruire, detti parcheggi potranno essere realizzati all'aperto e in piano porticato a pilotis e in box chiusi.

#### **ART. 68**

##### **FABBRICATI ACCESSORI**

I fabbricati accessori saranno consentiti nei limiti della superficie coperta e della volumetria edificabile nel lotto.

Dovranno essere adibiti a servizi attinenti la residenza e l'attività svolta nel fabbricato principale.

Per quanto concerne le distanze dai fabbricati e dai confini e le altezze, si rimanda alle norme tecniche stabilite per ogni zona dallo strumento urbanistico.

#### **ART. 69**

##### **OPERE DI RECINZIONI E DI SOSTEGNO**

La chiusura dei lotti e dei cortili all'interno delle zone residenziali può essere realizzato mediante:

- a) muri di pietrame, in mattoni, in blocchetti cementizi e in getto di calcestruzzo, in prefabbricati di cemento;
- b) muretti e zoccoli di murature con sovrastante inferriata metallica e rete plastificata e con prefabbricati ad aria passante e con grigliate di ceramica.

I muretti suddetti dovranno essere convenientemente intonacati e lavorati faccia a vista.

L'altezza delle recinzioni non può essere superiore a m. 2,50 per recinzioni fra lotti. Per quanto concerne le recinzioni prospicienti aree di uso pubblico, la recinzione non potrà avere una altezza superiore a m. 2,50 complessivamente, di cui un'altezza non superiore a m. 1,20 a parete chiusa e la restante parte ad aria passante con soluzioni architettoniche concordate con l'Amministrazione Comunale.

Le quote ai fini delle altezze sono misurate nel piano naturale piu' alto.

Nei tratti fronteggianti aree di uso pubblico il Comune potrà imporre e l'arretramento e l'allineamento o entrambi.

Non sono ammesse recinzioni con muri a secco, in filo spinato e con piantumazione ad alto fusto.

Alla domanda di recinzione nella quale dovrà essere specificata l'area da recintare, la zona in cui è ubicata l'area, i nomi dei proprietari confinanti, l'altezza, i materiali da impiegarsi e le modalità esecutive.

L'Ufficio Tecnico Comunale e/o la C.E.C. potranno richiedere per dette opere eventuali disegni e prescrivere il Direttore dei Lavori nel caso di costruzione muri di sostegno.

#### **ART. 70**

##### **REGOLAMETARIETA' DEI CORTILI**

La superficie dei cortili, siano essi chiusi o aperti, non deve essere inferiore a 1/4 dell'area complessiva delle pareti che le delimitano, intendendo comprese in questo, sia quelle dei fabbricati che quelle delle recinzioni chiuse.

### **\*\*\* TITOLO TERZO \*\*\***

## **DISCIPLINA E DECORO DELLA FABBRICAZIONE**

### **\* CAPO I**

#### **ART. 71**

##### **NORME PER LE ZONE DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO**

Nelle zone di interesse storico ed artistico, qualsiasi opera comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, può essere eseguita se consentito dallo strumento urbanistico o solo dopo previo benessere da parte della Soprintendenza ai Monumenti.

#### **ART.72**

##### **DECORO DEGLI EDIFICI**

Il Comune non rilascerà concessioni edilizie per le costruzioni di edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati.

Il medesimo potrà negare la concessione per motivi estetici, quando la soluzione proposta non è ritenuta valida ed in armonia con una soluzione urbanistica delle costruzioni vicine.

Tutti i muri di fabbrica visibili da spazi pubblici, nonché le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti interni devono essere in tutta la loro superficie mantenuti puliti, intonacati e colorati. Non è fatto obbligo di intonaco e coloritura per muratura la cui lavorazione sia diligentemente eseguita a faccia a vista.

In alternativa all'intonaco, le murature potranno essere rivestite con materiali piu' pregiati.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla vista, disegni e dipinti ed ornamenti di qualunque genere o restaurare quelli esistenti senza avere prima la relativa autorizzazione comunale.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che non siano integrate in esse sia architettonicamente che funzionalmente.

#### **ART. 73**

##### **ISCRIZIONI, INSEGNE BACHECHE E TENDE SOLARI**

E' proibito esporre al pubblico in sporgenza rispetto alle murature, vetrinette, bacheche, insegne ed iscrizioni indicanti qualità commerciali e professionali senza la preventiva autorizzazione.

Quanto detto sopra non possono sporgere dai muri piu' di 10 cm. e nel caso di insegne a bandiera dovranno essere poste ad alterano inferiore a ml 4,50. Il Comune potrà negare l'autorizzazione in caso dette insegne siano di ostacolo alla sicurezza del traffico.

Le tende solari potranno essere consentite solamente in strade con marciapiedi e per la larghezza non maggiore dai medesimi e comunque con sporgenza non superiore a ml 1,00.

#### **ART. 74**

##### **AGGETTI E BALCONI FISSI**

Gli elementi costruttivi in aggetto, pensiline e balconi sulle strade pubbliche e private sono ammesse per una larghezza massima di 1/10 di quella stradale, nelle strade con marciapiede è consentita la larghezza massima pari a quella del marciapiede stesso con un massimo di m. 1,20.

L'aggetto, in ogni suo posto non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede e a metri 4,50 dal piano stradale nel caso in cui non esista un marciapiede.

Non sono ammessi i balconi totalmente chiusi, anche con vetrata, e chiusi solo da due lati se non in costruzioni arretrate rispetto al filo stradale.

L'intera superficie dei balconi chiusi, consentiti in costruzioni in arretrato, viene computata sia come superficie esposta che come volume.

### **\*\*\*TITOLO QUARTO \*\*\***

#### **DIFESA DAGLI INQUINAMENTI** **NORME IGIENICO COSTRUTTIVE**

#### **\* CAPO I**

#### **DIFESA DAGLI INQUINAMENTI**

#### **ART. 75**

##### **NORME GENERALI**

E' vietata a chiunque nell'ambito di tutto il territorio comunale, produrre inquinamento di qualsiasi tipo sia con scarichi di gas nell'atmosfera, sia con scarichi di acque luride nel suolo e nel sottosuolo, sia con depositi abusivi, letami e rifiuti solidi urbani in genere, sia con l'introduzione nel centro abitato di qualunque genere di bestiame.

E' fatto obbligo al Sindaco ed all'Amministrazione Comunale, di far rispettare tutte le leggi vigenti in materia di inquinamento e di predisporre i regolamenti comunali di attuazione in merito alla difesa dagli inquinamenti e salvaguardia ecologica del territorio.

#### **ART. 76**

##### **INQUINAMENTO ATMOSFERICO**

L'esercizio di impianti di riscaldamento e termici in genere alimentati con combustibile solido e liquido, nonché l'esercizio di impianti industriali e di mezzi motorizzati che diano luogo ad emissioni in atmosfera di fumi, polveri, gas ed odori di qualsiasi tipo, atti ad alterare le normali condizioni di salubrità dell'aria e di costituire pregiudizio diretto ed indiretto alla salute dei cittadini e danno ai beni pubblici e privati, dovrà essere sottoposto alle norme delle leggi vigenti in materia di inquinamento nell'atmosfera.



#### **ART. 77**

##### **SCARICO ABUSIVO DI EFFLUENTI LIQUIDI**

Sono vietati, in qualsiasi modo e ovunque avvengano, gli scarichi sia civili che industriali che non rispettino le norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento, come previsto dalla legge 10.05.1976 n. 319 e le disposizioni regionali e locali in merito.

I titolari di scarichi esistenti provenienti da insediamenti civili e da singole abitazioni, non convogliati alle pubbliche fognature, sono tenuti a denunciare la loro posizione ed a regolare gli scarichi entro tre mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Per le nuove costruzioni all'interno del centro abitato, gli scarichi urbani potranno essere consentiti solo nella rete fognaria pubblica ed in mancanza, in appositi impianti di depurazione privati, autorizzati dalle Autorità Comunali. Non saranno consentiti scarichi in pozzi neri ed in fosse biologiche a dispersione.

#### **ART. 78**

##### **ATTIVITA' PRODUTTIVE MOLESTE**

E' vietato all'interno del centro abitato, qualunque attività produttiva che possa arrecare molestia alla popolazione e costituire pregiudizio diretto o indiretto alla salute dei cittadini o danno ai beni pubblici e privati.

Tali attività saranno consentite se esplicate nelle zone industriali o artigianali ad esse destinate dallo strumento urbanistico e sempre nel rispetto delle norme di legge in vigore in materia di salvaguardia dall'inquinamento.

#### **ART. 79**

##### **DISPERSIONI TERMICHE - RUMORI E VIBRAZIONI NEGLI EDIFICI**

Nell'ambito del territorio comunale, i nuovi edifici devono essere costruiti tenendo presenti tutte le norme tecniche necessarie per un'adeguato isolamento termico e acustico delle abitazioni.

Dovranno essere strettamente rispettate tutte le prescrizioni della legge 30.04.1976, n. 373 sul contenimento del consumo energetico, del D.M. 10.03.1977, del regolamento 28.06.1977 e del D.P.R. 18.11.1985 n 1052 (Regolamento di attuazione della L. 373/76).

La costruzione di nuovi edifici, in cui sia obbligatorio l'impianto di riscaldamento e lo stesso sia previsto nel progetto presentato e che comunque debba essere realizzato in futuro, non potrà essere autorizzato dal Sindaco se le caratteristiche di isolamento termico ed in particolare il coefficiente volumetrico globale non siano compresi nei limiti fissati dal decreto stesso.

Tutti i nuovi edifici devono essere costruiti in modo tale che le pareti divisorie, i solai e le coperture permettano un buon isolamento acustico con l'esterno e con le abitazioni o locali posti in aderenza, che non permettano il propagarsi di qualsiasi tipo di vibrazione in modo da garantire il rispetto della "privacy" delle famiglie e da evitare che gli eventuali rumori molesti non rechino disturbo ai vicini.

Non sono consentite comunque, all'interno del centro abitato, attività di qualunque genere che provochino sistematicamente vibrazioni o rumori molesti.

#### **ART. 80**

##### **CARBURANTI - OLII COMBUSTIBILI - GAS**

Non è consentito, all'interno del perimetro urbano, porre in opera serbatoi di carburanti e di olii combustibili di rilevante dimensione.

Sono permessi i serbatoi di combustibili liquidi da usarsi negli impianti termici purchè a perfetta tenuta, come comprovato dal certificato di collaudo relativo alla prova di tenuta alla pressione non inferiore ad un Kg/cmq. Essi devono essere muniti nella parte alta di un passo d'uomo con chiusura ermetica e facilmente accessibile per il prelievo dei campioni. I serbatoi devono essere provvisti anche di tubo di sfiato di diametro pari alla metà di quello del tubo di scarico e mai inferiore a 25 mm. Il tubo di sfiato deve avere l'estremità all'esterno dell'edificio ed ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal suolo praticabile e a non meno di m. 1,50 da porte e finestre.

Tutti i serbatoi, di qualunque tipo essi siano, dovranno essere ubicati nel rispetto delle norme contenute nel D.P.R. n 1391 del 22.12.1970 e successive circolari esplicative.

All'interno del centro abitato sono consentiti gli impianti di distribuzione dei carburanti per autotrazione purchè nel rispetto delle norme di sicurezza di cui al D.M. 31.07.1934 e successive integrazioni.

Sono assolutamente vietati all'interno del perimetro urbano gli impianti di distribuzione di gas di petrolio liquefatti per autotrazione; possono comunque essere ubicati al di fuori di esso nel rispetto delle norme di cui al D.P.R. n. 208 del 21.01.1971.

#### **ART.81**

## **DEPOSITO DI RIFUTI SOLIDI - LETAMAIE-RIMOZIONE E TRASPORTO A DISCARICA DI MATERIALI CONTENENTI AMIANTO**

E' assolutamente vietato, anche se su terreno privato, formare depositi abusivi di rifiuti solidi in qualunque zona del territorio comunale.

Fino a quando il Comune non sarà provvisto di inceneritore tutti i rifiuti solidi urbani dovranno essere portati in appositi spazi, all'uopo destinati dal Comune, secondo le modalità e le condizioni prescritte dal D.P.R. n 915 del 10.09.1982 e successive istruzioni (Comitato Interministeriale 27.07.1984 g.u. del 13.09.84).

Detti centri di raccolta dovranno distare dal centro abitato non meno di m. 1000, distare non meno di m. 200 dalle strade di grande traffico e dovranno essere ubicati sottovento rispetto al centro abitato e opportunamente schermati.

All'interno del perimetro urbano sono anche severamente vietati i letamai e le concimaie. Questi sono permessi solo in zona agricola e con le condizioni e modalità di cui al D.A. Difesa dell'Ambiente della R.A.S. del 20.06.84.

Per quanto concerne la rimozione ed il trasporto a discarica di manufatti contenenti amianto si dovranno applicare i provvedimenti contenuti nel D. Legislativo n 277 del 20.12.91, in particolare all'art. 34 e 50, nella Legge n 257 del 27.04.92 e del D.P.R. del 08.08.94, in particolare all'art. 6.

## **\* CAPO II** **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

### **ART. 82**

#### **OBBLIGO DI RECINGERE LE AREE FABBRICABILI**

Le aree edificabili in aderenza a strade, piazze o spazi pubblici, devono essere chiuse con recinzioni provvisorie, ma decorose e definitive e mantenere in modo rispondenti alle norme di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

I parchi, i giardini privati e le aree private interposte fra fabbricati e strade o piazze pubbliche e da questi visibili, saranno recintati e mantenuti decorosamente secondo le prescrizioni impartite dal Sindaco, una volta sentita la Commissione Edilizia.

L'altezza e le caratteristiche di dette recinzioni saranno conformi a quelle previste nell'art. 68 del presente regolamento.

Per la esecuzione di tutte le opere di recinzione, i proprietari devono comunque presentare domanda di concessione nei modi stabiliti dal presente regolamento.

### **ART. 83**

#### **SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE**

Le aree scoperte intorno ai fabbricati, devono essere tenute dai proprietari in perfetto ordine e pulizia e possibilmente sistemate a giardino. Si deve evitare che si accumulino in esse materiali di qualsiasi genere, provviste od altro, che rendano indecente e disordinato lo spazio, a detrimento della bellezza del fabbricato stesso.

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

Tutte le opere scoperte dovranno essere convenientemente livellate e sistemate in modo da evitare ristagni d'acqua e facilitare il naturale deflusso delle acque.

### **ART. 84**

#### **CARATTERISTICA DEI TERRENI EDILIZI E DELLE FONDAZIONI**

Non sarà mai permesso di gettare le fondazioni di un nuovo edificio in un terreno che sia stato servito prima per deposito di immondizie, di letame o di altre materie insalubri che abbiano potuto inquinare il suolo, se non quando siffatte materie nocive siano state rimosse completamente ed il sottosuolo corrispondente sia stato bonificato secondo le prescrizioni delle Autorità Comunali.

Quando un fabbricato sia addossato ad un rilievo montuoso e terrapieno, gli ambienti che rimangono interrati, anche parzialmente, non potranno essere destinati ad una abitazione permanente, ma potranno

essere adibiti per abitazione diurna, quando tali locali abbiano tutti i requisiti di igiene previsti per i seminterrati e le cantine.

Nel costruire fabbricati contro rilievi montuosi e terrapieni, quando si voglia adibire alcuni o tutti gli ambienti ad abitazione permanente, il pavimento di tali ambienti, nel piano terreno dovrà essere elevato di almeno 40 cm. al di sopra di un piano orizzontale che vada ad incontrare la scarpata libera del terreno ed il muro di sostegno del terrapieno ad una distanza di m. 3,00 dal muro piu' prossimo del fabbricato e dovranno essere costruiti opportuni canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

#### **ART. 85**

##### **CARATTERISTICHE DELLE MURATURE PERIMETRALI**

Le murature perimetrali, in riferimento a quanto già detto all'art. 78 del presente regolamento, dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da garantire sufficiente protezione per le persone, dalle variazioni atmosferiche esterne, dalla umidità, dalle variazioni di temperatura e dai rumori.

Tale spessore varierà a seconda dei materiali e dei carichi; non dovrà comunque essere inferiore a cm. 45 per murature di pietrame e di calcestruzzo ciclopico, a cm. 30 per murature in blocchi di cemento con intercapedine, a cm. 25 per murature in mattoni laterizi.

Nel caso di costruzioni con strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato ed in acciaio, i muri esterni di tamponamento potranno essere eseguiti in laterizi con intercapedine di spessore complessivo di almeno cm. 30 e con pannelli prefabbricati e con altri materiali di spessore anche minore, purchè siano sempre rispettate le norme di isolamento termico, acustico degli edifici.

Non saranno consentiti muri esterni e di separazione tra due appartamenti che abbiano un assorbimento sonoro minore di 45 db.

#### **ART. 86**

##### **CARATTERISTICHE DEI SOLAI, COPERTURE E BALCONI**

I solai sia di calpestio che di copertura, sia orizzontali che inclinati, con qualunque materiale siano eseguiti, devono rispettare tutte le norme tecniche in vigore. In particolare quelli in getto di calcestruzzo cementizio armato, omogenei o misti con laterizi e pomice, devono essere costruiti rispettando le norme di cui alla legge 05.11.1976 n. 1086 e successive modificazioni.

Le coperture piane ed inclinate, dovranno garantire oltre che un perfetto smaltimento delle acque meteoriche anche un adeguato isolamento termico acustico.

Le terrazze ed i balconi dovranno avere sufficiente pendenza ed il loro pavimento non dovrà avere mai il livello piu' alto del pavimento delle stanze abitabili che abbiano accesso sulle terrazze e sui balconi.

L'acqua piovana dei tetti, delle terrazze e dei balconi, non potrà essere scaricata direttamente su aree ad uso pubblico, ma tramite canali di gronda o discendenti.

#### **ART. 87**

##### **CARATTERISTICHE DELLE SCALE**

Le scale sia interne che esterne, ad una o piu' rampe, in qualunque materiale siano costruite, dovranno avere una larghezza minima di m. 1,00, per le scale principali mentre le scale di servizio potranno avere larghezza non inferiore a cm. 70, salvo che norme specifiche non richiedano dimensioni maggiori.

La pedata di ogni singolo gradino non può essere inferiore a cm. 28 e l'alzata non superiore a cm. 20, per le scale principali.

Misure inferiori sono consentite per scale a chiocciola in ferro e scale retrattili.

In ogni caso le scale dovranno essere conformi, caso per caso, alla normativa vigente in materia di Superamento delle Barriere Architettoniche

#### **ART. 88**

##### **ASCENSORI E MONTACARICHI**

Quando il numero dei piani fuori terra dei nuovi edifici è superiore a tre, dovrà essere prevista l'installazione di almeno un ascensore.

Qualunque impianto ed esercizio di ascensori e montacarichi è regolato dalle norme della legge 24.10.1942 n. 1415 e del regolamento di cui al D.P.R. 29.05.1963 n. 1497.

#### **ART. 89**

##### **ZOCCOLATURE E GRONDE**

Sia che le case che i muri di cinta devono avere una zoccolatura costituita da materiali resistenti e duri, ed avere un'altezza di almeno 60 cm. Lo zoccolo non potrà mai sporgere sul suolo pubblico, ma essere contenuto entro i confini della proprietà.

Le gronde ed i pluviali, potranno essere sotto muratura e a vista, e dovranno essere dimensionate in modo tale da garantire un rapido e sicuro deflusso delle acque.

Nelle strade prive di marciapiedi è obbligatorio che i pluviali siano incassati entro muro e collegati direttamente tramite pozzetti alla rete di smaltimento acque meteoriche.

## **ART. 90**

### **RIFINITURE INTERNE E PAVIMENTI**

Tutte le costruzioni sia quelle adibite ad uso di abitazione che di uso pubblico, devono essere internamente convenientemente rifinite in modo tale da essere salubri e decorose. Tutti gli ambienti devono essere intonacati e tinteggiati, le cucine ed i servizi devono avere le pareti con rivestimento di maiolica per una altezza non inferiore a m. 1,50 dal pavimento, le porte e le finestre devono essere munite di soglie e di davanzali. I pavimenti dei locali ad uso civile abitazione e ad uso pubblico, non possono avere pavimenti in battuto di cemento.

## **ART. 91**

### **ACQUA POTABILE**

Ogni abitazione dovrà essere provvista di acqua potabile direttamente erogata dalla rete di distribuzione pubblica. L'acqua potabile dovrà arrivare in ogni appartamento ed in ognuno di questi nelle cucine e nei servizi igienici e lavatoi.

## **ART. 92**

### **IMPIANTI IGIENICI**

Ogni abitazione ed ogni locale ad uso pubblico deve avere un numero adeguato di locali destinati a servizio igienico-sanitario.

Gli spazi destinati a botteghe e a laboratorio di qualunque genere devono essere forniti di almeno un servizio igienico con vaso igienico e lavabo a loro servizio esclusivo. Nel caso in cui negli spazi suddetti lavorino più di cinque addetti, vi dovrà essere un servizio per ogni cinque addetti.

I servizi igienici devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno, tramite finestra con luce netta non inferiore a mq. 0,40. Sono ammessi servizi anche privi di luce ed aria naturali quando l'areazione sia garantita artificialmente con idoneo impianto di ventilazione e condizionamento.

Nella costruzione ad uso abitazione civile, almeno un servizio provvisto di acqua fredda e calda; dovrà essere obbligatoriamente dotato oltre che da water e lavabo, anche da un bidet e da una vasca da bagno ed eccezionalmente da una doccia.

Ai servizi ed ai bagni, non si potrà accedere direttamente da stanze o vani abitabili, ma soltanto da corridoi di disimpegno o da un antibagno.

Gli ambienti destinati a servizio, non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con lato minore di almeno m. 1,00 ed i bagni dovranno avere una superficie di almeno mq. 3,50 con lato minore di almeno m. 1,20.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino ad una altezza non minore di m. 1,50, dovranno essere di materiale impermeabile e lavabile. Nelle nuove costruzioni, i bagni devono essere sempre disimpegnati dall'interno, tramite corridoio.

Nelle costruzioni da ristrutturare e risanare, sono ammessi bagni e servizi disimpegnati da semplice antibagno e da veranda coperta in caso di impossibilità a realizzare un disimpegno interno.

Gli scarichi dei servizi dovranno essere realizzati in canalizzazioni a perfetta tenuta, capaci di convogliare le acque luride in appositi pozzetti sifonati e da questi alla fogna pubblica.

Tutte le canalizzazioni dovranno essere incassate nei muri o sotto-pavimento o sotto-solaio protette da controsoffittatura; in ogni caso non potranno essere visibili nè all'interno nè all'esterno delle costruzioni.

## **ART. 93**

### **POZZI NERI - FOSSE BIOLOGICHE**

Non è consentita la costruzione di pozzi neri e impianto di fogne perdenti, ove la fognatura non esista potranno essere realizzati sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati in calcestruzzo o altri tipi direttamente gettati in opera preventivamente accettati dall'Ufficio Tecnico Comunale, dal Servizio di Igiene Pubblica e dalla U.S.L. e comunque conformi al Regolamento fognario Comunale.

Tutti i pozzi, dall'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno essere soppressi. I medesimi, messi fuori uso, devono essere completamente vuotati, disinfettati e riempiti con materiale arido. I liquami ed i fanghi, dovranno essere trasportati alle discariche pubbliche degli impianti depurativi entro apposito autopurgo.

#### **ART. 94**

#### **CAPPE E CAMINI - FORNI - IMPIANTI DI RISCALDAMENTO**

Ogni singolo focolare, stufa, cucina ed impianto di riscaldamento utilizzante gas o altro combustibile capace di produrre gas nocivi, tanto nelle case di abitazione quanto nei laboratori e negli esercizi di ogni genere, deve essere provvisto di una propria gola di camino di conveniente sezione ed altezza, eseguita con tubi di cemento amianto o sottoforma di canna murale, allo scopo di smaltire i prodotti della combustione e le esalazioni moleste.

Ogni gola di camino dovrà risultare perfettamente impermeabile, essere prolungata di almeno m. 1,00 rispetto al colmo del tetto e munita di fumaiolo.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature e tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, a meno che non siano convenientemente rivestite con idoneo materiale isolante non infiammabile.

I camini degli impianti artigiani e industriali, debbono essere provvisti di apparecchiature fumovore nel rispetto delle norme antinquinamento.

I forni in genere dovranno avere le pareti isolate dai muri del fabbricato mediante intercapedini opportunamente ventilate ed il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione.

I forni per la panificazione dovranno essere conformi alle condizioni stabilite dalla legge 07.11.1949, n. 857.

Gli impianti di riscaldamento centralizzato dovranno essere conformi alle norme di cui alla legge 16.06.1927, n. 1132, al regolamento 12.05.1927, n. 824 ed al D.M. 01.12.1975 sulla sicurezza degli apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione.

Tutti gli edifici contenenti impianti di riscaldamento ed impianti di uso artigianale o industriale, purchè non funzionino totalmente ad energia elettrica, per poter ottenere il certificato di abitabilità e di agibilità, debbono avere il certificato di prevenzione incendi da parte del Comando VV. FF., se dovuto per legge e, per gli impianti con potenzialità al focolare superiore e a 100.000 Kcal/h, il collaudo da parte dell'Associazione Nazionale per il Controllo della Combustione.

## **\* CAPO III**

### **FORMA E DIMENSIONI DEI LOCALI NEGLI EDIFICI**

#### **ART.95**

##### **SUPERFICI ED ALTEZZE DEI LOCALI**

Negli edifici destinati ad abitazione civile, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie netta di mq 14,00 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie netta non minore di mq. 9,00, se per una persona, e di mq. 14,00 se per due persone; le stanze per più di due persone devono avere non meno di mq. 6,00 per ogni persona.

Ogni alloggio deve essere dotato di un soggiorno di almeno mq. 16,00 e di una stanza da bagno di estensione non minore di mq 4,20, dotata dei seguenti apparecchi igienico sanitari: vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno ed eccezionalmente doccia.

L'alloggio monovano per una persona, deve avere una superficie netta interna, comprensiva dei servizi, di almeno mq 32,00 e, se per due persone, di almeno mq 40,00.

Le camere non possono avere larghezze inferiori a ml 2,20.

L'altezza minima interna utile, misurata dal pavimento al soffitto, finiti, per i locali adibiti ad abitazione non potrà essere inferiore a ml 2,70 e per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli, potrà essere ridotta a ml 2,40.

Negli ambienti destinati a botteghe, negozi e laboratori l'altezza minima deve essere di ml 3,20.

Nella zona "A", per gli edifici esistenti, destinati a bottega, negozio e laboratorio, sarà consentita l'altezza minima di ml 2,80.

L'altezza minima per i locali destinati ad uffici privati, studi professionali e simili, non potrà essere inferiore a ml 2,40.

#### **ART. 96**

##### **AEREAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI**

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di luce e areazione naturale.

Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al 2% , e comunque la superficie delle finestre apribili non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. La stanza da bagno può essere eccezionalmente priva di finestre; in tal caso però, essere dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno prive di apertura all'esterno, è proibita la installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per le soffitte sarà ammessa una superficie dei vani delle finestre pari ad almeno 1/15 della superficie del pavimento.

Nelle cucine è necessario assicurare l'aspirazione dei vapori dei fumi ed esalazioni nei punti di produzione prima che si diffondano.

Il posto cottura, eventualmente annesso al locale pranzo-soggiorno, deve essere comunicante ampiamente con quest'ultimo ed essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Nel caso di modificazioni e ristrutturazioni di edifici che non prevedano ampliamenti degli stessi ovvero ricadano in zona "A-Centro Storico Ambientale", il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e col parere del medico funzionario della U.S.L., Settore Igiene Pubblica, potrà derogare per quanto riguarda l'ampiezza delle finestre previste nel presente articolo.

#### **ART. 97**

### **SEMINTERRATI, SOTTERRANEI, CANTINE E SOFFITTI**

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

I locali sotterranei e le cantine, dovranno comunque essere provvisti di pavimento con sottostante vespaio adatto ad allontanare le acque freatiche dal sottosuolo. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato e di eventuali acque freatiche non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati e delle cantine deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Nelle nuove costruzioni i seminterrati possono essere adibiti ad abitazione diurna come: cucine, locali di servizio e simili, se:

- a) l'altezza libera dei locali non è minore di m. 2,20 di cui almeno m. 1,50 fuori terra;
- b) i muri contro terra siano adeguatamente protetti dall'umidità mediante intercapedini e rivestimenti di idonei materiali impermeabili;
- c) le finestre abbiano una luce libera pari ad almeno 1/15 della superficie del pavimento e siano completamente apribili all'aria libera.

Per le case esistenti, i sotterranei adibiti a cucine e locali di servizio, anche se non corrispondenti completamente alle prescrizioni presenti, potranno continuare ad essere adibiti allo stesso uso, purchè, in seguito a visita dell'Ufficiale Sanitario, risultino bene asciutti e sufficientemente illuminati e ventilati.

I piani sottotetto e le soffitte possono essere adibiti ad abitazione diurna e notturna e ad uffici, se l'altezza media utile è non inferiore a ml 2,70 e l'altezza minima ml 2,00, e se l'isolamento della copertura è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità e agibilità è condizionata a rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

### **ART.98**

#### **LOCALI PER ALLOGGI COLLETTIVI**

Gli alberghi, le pensioni, gli ostelli della gioventù e gli alloggi collettivi in genere, possono sorgere all'interno del centro urbano ed in zone per insediamenti turistici purchè siano rispettate, oltre le norme di attuazione dello strumento urbanistico della zona, anche tutte le norme di leggi vigenti in materia di edilizia alberghiera, in particolare il Regolamento 24.05.1925, n.1102, modificata dal D.P.R. 30.12.1970, n.1437 ed il Regolamento 20.06.1961, n. 869, nonchè tutte le disposizioni per la sicurezza contro i rischi d'incendio e di panico, di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno n. 27030 del 21.10.1974.

Le case di assistenza e di riposo per gli anziani possono sorgere all'interno delle aree edificate e nelle zone turistiche, purchè rispettino le norme di cui al D.P.G.R. della Sardegna del 10.08.1977, n. 117.

### **ART. 99**

#### **LOCALI AD USO COMMERCIALE**

I negozi, le botteghe e tutti i locali ad uso commerciale di nuova costruzione, devono rispettare sia i requisiti che le caratteristiche specificati dagli artt. 91,94 e 95 del presente Regolamento e devono adeguarsi al piano della rete di vendita comunale, previsto dalla legge n. 426 del 1971.

Per i locali ad uso commerciale, da ricavarsi nel tessuto urbano già definito ed in vani già esistenti, laddove non sia possibile rendere disponibile la prescritta superficie per la sosta veicolare, è consentito monetizzarne, concordandolo con l'Amministrazione comunale, il corrispettivo.

### **ART. 100**

#### **LOCALI PER SPETTACOLI PUBBLICI**

I locali per pubblici spettacoli quali: cinema, teatri e similari, possono sorgere all'interno del centro edificato, e in zona turistica nel rispetto delle norme previste nelle rispettive zone, nel rispetto delle norme di sicurezza e di panico, previo nullaosta da parte della Prefettura e da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Direzione Generale dello spettacolo come prescritto dalla Circolare del Ministero dell'Interno n. 16 del 15.02.1951 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **ART. 101**

#### **EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI**

La costruzione di edifici industriali ed artigianali e gli edifici che per loro natura non possono sorgere all'interno del centro edificato, è consentita solo nella apposita zona a carattere industriale ed artigianale nel

rispetto di tutte le leggi vigenti in materia della difesa dagli inquinamenti, dall'articolo 75, 76, 77, del presente Regolamento.

## **\* CAPO IV** **NORME PER I FABBRICATI RURALI**

### **ART. 102**

#### **NORME GENERALI**

Chiunque intenda costruire, modificare e ristrutturare una casa rurale, dovrà richiedere la concessione edilizia al Sindaco, con le stesse modalità previste dal presente Regolamento, per le costruzioni entro i centri abitati.

I fabbricati in zona agricola debbono rispettare tutte le norme di carattere igienico di cui ai precedenti articoli e rispettare tutte le disposizioni per quanto si riferisce agli accessori per il ricevere di animali, i depositi, i fienili, i pozzi, le concimaie e gli impianti di depurazione.

### **ART. 103**

#### **FABBRICATI RURALI USO ABITAZIONE**

Qualunque nuova abitazione rurale, dovrà essere costruita sopra un terreno ben asciutto.

In qualunque nuova abitazione rurale, i pavimenti dei locali per abitazione e quelli delle stalle, saranno elevati di almeno cm 30 sul piano di campagna.

I cortili, le aie, gli orti ecc. annessi alla casa rurale, dovranno essere provvisti di adatta pendenza e di adatte canalizzazioni, onde evitare ristagno d'acqua che porti umidità alle costruzioni.

Ogni abitazione dovrà avere almeno un servizio igienico con tutte le caratteristiche costruttive di quelli dei centri edificati. Gli scarichi ove non esista la fognatura, dovranno essere convogliati in idonei impianti di depurazione ed essere collegati direttamente alle concimaie.

### **ART. 104**

#### **ACQUA POTABILE NEI FABBRICATI RURALI**

Ogni casa rurale dovrà essere prevista di acqua potabile, di buona qualità ed in quantità sufficiente al numero delle persone che vi risiedono stabilmente e secondo le necessità della casa.

Ove non sia possibile collegare l'impianto con l'acquedotto rurale ed approvvigionare la casa con acqua potabile di sorgente, sarà consentito ricercare lo scavo di pozzi ed alla costruzione di cisterne che dovranno avere tutte le migliori condizioni di sicurezza igienica. I detti pozzi devono essere posti a monte sia delle abitazioni e soprattutto dei ricoveri di animali, gli impianti di depurazione e le concimaie. Questi ultimi dovranno essere posti a valle delle abitazioni e sottovento rispetto ai venti dominanti.

### **ART. 105**

#### **RICOVERO PER GLI ANIMALI**

Le stalle, gli ovili, le porcilaie, i pollai e le costruzioni rurali attrezzate oltre agli edifici per il ricovero degli animali e per la conservazione dei fieni e dei foraggi, non possono essere in comunicazione diretta con i locali di abitazione, ma dovranno distare da questi non meno di ml 8,00.

Se l'edificazione non sarà in aderenza, le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati suddetti, dovrà comunque essere di almeno ml 10,00.

I ricoveri animali dovranno avere una altezza media di ml 3,50 per bestiame grosso (bovini ed equini).

I ricoveri per gli animali in genere, dovranno avere una cubatura di almeno 34 mc per ogni capo grosso e di almeno mc 10 per porcilaie.

Tutti i pavimenti dei locali di ricovero, dovranno essere costruiti con materiale impermeabile, avere adeguate pendenze ed essere muniti dei necessari scoli. Le urine dovranno essere avviate alla concimaia oppure sufficientemente allontanate dai medesimi e raccolte in depositi di convenienti capacità.

Le pareti devono essere intonacate con malta cementizia e lisciate fino all'altezza di ml 2,00.

Le porte d'ingresso degli animali dovranno aprire verso l'esterno.

Le mangiatoie e gli abbeveratoi dovranno essere costruiti con materiale di facile lavatura.



**ART. 106**

**CONCIMAIE**

Le concimaie nelle costruzioni coloniche, dovranno rispettare tutte le norme sanitarie ed il regolamento locale d'igiene. Esse devono essere sempre costruite a valle delle case di abitazione, dei ricoveri per gli animali, dei pozzi, delle cisterne e dovranno distare da questi e dalle strade vicine di uso pubblico almeno 30,00.

E' consentito disporre in cumuli, il letame fuori dalla concimaia, purchè distino non meno di m. 80 da tutte le possibili costruzioni e dalle strade di uso pubblico.

## **\*\*\* TITOLO QUINTO \*\*\*** **SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

### **\* CAPO I** **SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **ART. 107**

##### **ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

Ogni opera edilizia deve essere eseguita in conformità alle prescrizioni del presente Regolamento e secondo le migliori norme dell'arte e deve avere tutti i requisiti perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione.

Sono tassativamente prescritte le seguenti norme tecniche di buona costruzione:

a) è vietato costruire edifici sul ciglio ed al piede di dirupi, su terreni di non buona consistenza e comunque aggetti a scoscendere. E' consentito comunque costruire su cigli e dirupi il cui suolo e sottosuolo sia formato da banchi di roccia compatta;

b) le fondazioni, quando è possibile, debbono posare direttamente sulla roccia compatta, denudata del capellaccio e livellata a piani orizzontali oppure su terreno di buona consistenza; quando non è possibile raggiungere in profondità il terreno compatto e si debba costruire fabbricati su terreni di scarsa portanza, dovranno essere usate le tecniche necessarie per avere una solida platea di fondazione;

c) le murature devono essere eseguite secondo le migliori tecniche, con buoni materiali e con accurata manodopera. I muri devono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi sia sempre inferiore al carico di sicurezza del materiale più debole di cui sono costituiti e comunque uno spessore non inferiore a cm 25;

d) nei piani superiori a quel terreno, devono essere vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali, ove non siano munite di robuste catene e idonei cordoli di cemento armato;

e) ad ogni ripiano ed a quello di gronda sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, devono eseguirsi cordoli in c.a. di classe Rck 250, di altezza minima di cm. 20 e di larghezza pari a quella dei muri su cui poggiano.

Per le costruzioni con strutture portanti in cemento armato normale o precompresso o in acciaio, devono essere strettamente osservate tutte le norme e le prescrizioni previste nella legge 05.11.1971 n. 1086 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 108**

##### **PRESCRIZIONI GENERALI SULLA SICUREZZA**

Per ogni costruzione dovranno sempre essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di sicurezza e di stabilità con particolare riferimento alle norme sulle strutture portanti in conglomerato cementizio armato e precompresso ed in acciaio, e a quelle riguardanti gli impianti tecnologici in genere.

Per quanto riguarda la sicurezza contro il pericolo degli incendi, in tutte le costruzioni dovranno essere rispettate le norme in vigore; per gli impianti elettrici, dovranno essere rispettate le norme C.E.I.; per gli impianti termici di riscaldamento e di condizionamento dovranno essere rispettate le norme del Regolamento 12.05.1927, n. 824, della Circolare del Ministero dell'Interno n. 73 del 29.07.1971 e del D.M. 01.12.1975.

Per gli edifici di tipo e di uso speciale dovranno essere rispettate tutte le norme all'uopo emanate dalla Direzione Generale Servizi Antincendi del Ministero dell'Interno; per gli edifici con strutture in acciaio, vale la Circolare n. 91 del 14.09.1961; per gli edifici industriali ed artigianali vale la Circolare n. 15 del 07.02.1971; per gli edifici ad uso pubblico ed in special modo quelli adibiti a pubblico spettacolo, vale la Circolare n. 16 del 15.02.1951 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **\*\*\* TITOLO SESTO \*\*\*** **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**ART. 109**

**ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI NON REGOLAMENTARI**

Tutti i fabbricati esistenti che non risultino conformi, soprattutto, alle norme di stabilità, di sicurezza e di decoro, come previsto dal presente Regolamento, devono adeguarsi ad esso nel termine massimo di due anni dall'entrata in vigore. Nel caso in cui non si rispettino i suddetti termini, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà intervenire per far rispettare il presente Regolamento.

**ART. 110**

**ABITAZIONI ANTIGIENICHE**

Tutte le costruzioni, a qualunque uso esse siano adibite, che non sono conformi alle norme di carattere igienico dettati dal presente Regolamento e dal Regolamento d'igiene, dovranno, entro il termine massimo di due anni, adeguarsi a dette norme. In dette costruzioni, dovranno essere apportate tutte le migliori indispensabili a giudizio dell'Amministrazione Comunale e dell'Ufficiale Sanitario.

Se l'adeguamento non si verificasse nei termini detti al comma precedente, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, potrà dichiarare inabitabile e inagibile quella costruzione che non raggiunga un livello igienico accettabile.

**ART. 111**

**OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGE E DEI REGOLAMENTI -SANZIONI**

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservare nelle costruzioni sono stabilite dalle leggi speciali e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge, regolante tutta la materia.

Per le violazioni delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, salvo le sanzioni speciali che fossero stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

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

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

In ogni caso d'inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

**ART. 112**

**ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il presente Regolamento edilizio entra in vigore il giorno di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del Provvedimento di Approvazione.

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

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

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

**ART. 113**

**MODIFICHE AL PRESENTE REGOLAMENTO**

Il presente Regolamento potrà essere modificato ogni qualvolta il Consiglio Comunale lo ritenga opportuno e quando una legge nazionale e regionale si pone in contrasto con esso.

Le modifiche, qualunque esse siano, dovranno seguire lo stesso iter procedurale del Regolamento medesimo.

**ART. 114**

**ABOLIZIONE DEL PRECEDENTE REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il precedente Regolamento edilizio ed ogni altra disposizione, che sia in contrasto o incompatibile con le norme del presente Regolamento, sono abrogati dal giorno dell'entrata in vigore del Regolamento stesso.

**ART. 115**

**DEROGHE**

Non sono concesse deroghe al rispetto delle norme contenute nel presente Regolamento diverse da quelle previste all'art. 21 dello stesso.



