

# **COMUNE DI SANTA GIUSTA**

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **CAPO I**

###### **NORME PRELIMINARI**

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

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e norme 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 specificatamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

##### **CAPO II**

###### **COMMISSIONE EDILIZIA**

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

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

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 6 e se ritenuto opportuno sulle istanze per le autorizzazioni;
- c) sugli strumenti urbanistici;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

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

La Commissione Edilizia risulta composta:

- a) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;
- b) da due Consiglieri Comunali di cui uno della minoranza nominati dal C.C.
- c) dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- d) dal medico di Igiene Pubblica;
- e) da un ingegnere o architetto nominato dalla C.C.;
- f) da un tecnico diplomato nominato dalla C.C.;
- g) da due cittadini esperti nel settore dell'edilizia nominati dal C.C.

I membri nominati dal Consiglio Comunale durano in carica per la durata dello stesso Consiglio e comunque fino al rinnovo della Commissione e saranno considerati dimissionari se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il Presidente può invitare ad assistere alle udienze, senza diritto di voto, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

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

La Commissione Edilizia si riunisce di norma una volta al mese, su convocazione del Sindaco.

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

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

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

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati.

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

La riunione è valida anche in assenza del dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, responsabile del procedimento, a condizione che sia trasmessa alla Commissione Edilizia la relazione di istruttoria della domanda per il parere competente.

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

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

### **CAPO III**

#### **CONCESSIONE EDILIZIA**

##### **TITOLO OCCORRENTE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE**

##### **VALIDITÀ DELLA SCRITTURA PRIVATA REGISTRATA**

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

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

Le seguenti opere permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a Concessione Edilizia, fatte salve le opere pubbliche di cui all'art. 9 L. 10/77:

- a) Costruzione, ampliamento, riduzione, trasformazione strutturale od estetica, ricostruzione totale o parziale, sia all'esterno che all'interno di fabbricati, interventi di restauro e risanamento conservativo che non vengano considerati come opere interne, intendendosi per opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, modifica della destinazione d'uso quando comporti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio;
- b) scavi di sbancamento e riporti;
- c) cave ed impianti per escavazione di minerali o per la produzione di inerti o pietrame squadrato;

d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica, del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.).

#### **Art. 7 - Lavori eseguibili con autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.**

La Concessione Edilizia é sostituita da una autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico per i lavori di manutenzione straordinaria sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle unità immobiliari, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Per i suddetti interventi di manutenzione straordinaria verrà inoltrata la domanda prima dell'inizio dei lavori.

Gli altri lavori eseguibili con autorizzazione sono elencati nell'art. 17.

#### **Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza: Concessione per opere di modesta entità per le quali non é richiesta la progettazione**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico e presentare sollecitamente la domanda di Concessione o autorizzazione di cui ai precedenti art. 6 e 7.

Per le opere di modesta entità, per le quali non si ritenga necessario richiedere gli allegati di progettazione di cui al successivo art. 10, come riparazione, ricostruzione o ripristino di coperture, demolizione e ricostruzione di muri di cinta intorno al lotto, apertura e chiusura di porte su muri di recinzione, intonaci e tinteggiature esterne e simili, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà rilasciare la Concessione o l'autorizzazione senza necessità di richiedere il parere della Commissione Edilizia.

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

### **Art. 9 - Domande di Concessione**

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

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

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

### **Art. 10 - Documentazione e corredo delle domande, Progetto e allegati**

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

- a) Stralcio dello strumento urbanistico vigente, nella scala definita e, per le aree esterne al centro abitato, corografia in scala non inferiore a 1:5.000;
- b) Planimetria catastale del lotto;
- c) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 da cui risulti la sistemazione prevista con le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree per parcheggio e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati e gli allacci alla rete idrica e fognaria, nonché la sistemazione edificatoria e di viabilità al contorno;

- d) Prospetti, piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni verticali quotate in corrispondenza delle direzioni più significative, tutti in scala non inferiore a 1:100.
- e) Documentazione fotografica dello stato attuale dei prospetti e/o della situazione a contorno, costituita da almeno due foto a colori per gli interventi ricadenti in zona di completamento;
- f) Calcolo analitico dettagliato della superficie coperta e del volume e degli indici edilizi in genere, della superficie utile e della superficie non residenziale e computo metrico estimativo ove necessario per la determinazione degli oneri concessionari;
- g) Il particolare prospetto-sezione in scala 1:20 con la indicazione dei materiali da impiegare;
- h) In caso di richiesta della convenzione di cui all'art. 7/8 L. 10/77 verrà dimostrata la possibilità della stipula e verrà compilata la scheda dei dati planimetrici predisposta dalla Regione.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra le quote e le dimensioni grafiche faranno fede le dimensioni numeriche.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti o motivazioni che giustifichino il nuovo esame.

Il proprietario o l'assuntore dei lavori, sono tenuti a comunicare per iscritto entro 5 giorni l'avvenuto inizio dei lavori.

### **Art. 12 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie**

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

Il concessionario però può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità fissate dal Comune ed offrendo garanzia integrale per le opere da eseguire.

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

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

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

Di norma si considera titolo sufficiente la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, salvo diversa determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

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

### **Art. 14 - Termini di validità della Concessione Edilizia, Annullamento e decadenza**

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

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

La concessione é annullata:

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

Si ha decadenza della Concessione in caso di mancato versamento del contributo.

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

### **Art. 15 - Deroghe**

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

### **Art. 16 - Responsabilità**

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

## **CAPO IV**

### **AUTORIZZAZIONI**

#### **Art. 17 - Attività soggette ad autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti, oltre le opere di cui al precedente art. 7:

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

## **CAPO V**

### **ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

#### **Art. 18 - Inizio dei lavori,**

#### **Richiesta e consegna di punti fissi**

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

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

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

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

#### **Art. 19 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni**

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

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale disporrà di provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere adottati a cura e spese del concessionario.

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

## **Art. 20 - Ultimazione dei lavori,**

### **Dichiarazione di abitabilità**

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico fisserà il giorno e l'ora della visita entro il mese successivo alla data della domanda e né darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascerà la dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

## **TITOLO II**

### **DISCIPLINA URBANISTICA**

#### **CAPO UNICO**

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

##### **Art. 21 - Definizione di indici e parametri**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona, é regolata dagli indici e dai parametri appresso definiti e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, che sinteticamente vengono riportate nell'art. 22 seguente.

1) - Indice di fabbricabilità territoriale -

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

2) - Zona-

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

3) - Destinazione d'uso-

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

4) - Indice di fabbricabilità fondiaria -

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

5) - Superficie minima del lotto -

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

6) - Rapporto di copertura -

E' il rapporto fra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con l'esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline, fino ad un massimo di mt. 1.50 di sporgenza. Per aggetti superiori verrà computata tutta la parte in aggetto. **[Nella copertura sono comprese le superfici in proiezione verticale delle scale esterne] – abolito con C.C. n. 20 del 20/03/2001 pubblicato BURAS del 05/07/2001 parte terza n. 23.**

7) - Altezza dei fabbricati -

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

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

8) - Distanze fra gli edifici e dai confini -

Verranno determinate con i criteri che si applicano per le distanze previsti dal Codice Civile. Per parete finestrata si intende una parete continua senza riseghe con apertura di vedute. Le norme relative ai fabbricati si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio

prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine per le quali le pareti contrapposte avranno distanza minima di mt. 3.00.

9) - Accessori -

Sono locali per lo più ad un solo piano, posti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori e la superficie coperta, farà parte del volume massimo realizzabile e della superficie copribile.

10) Lunghezza massima dei prospetti -

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

11) Spazi interni degli edifici -

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

Dette aree sono classificate nei seguenti tipi:

- a) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno anche aperto nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a 10 m.
- b) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a mt. 3.00. In essa possono affacciarsi solo bagni, disimpegni e servizi;

12) Indice di piantumazione -

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

13) Larghezza stradale -

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

14) Lavori iniziati -

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

15) Lavori ultimati -

Si intendono ultimati quando le opere relative siano utilizzabili e sia stato richiesto il certificato di agibilità;

16) Volume costruibile -

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

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

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

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi per i volumi sottostanti la quota di interrato solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia e di servizio in genere, comunque non adibibili ad abitazione. Viene detratto nel calcolo del volume quello del vespaio e massetto sottopavimento.

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

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

Non si tiene conto del volume sottotetto quando la pendenza sia inferiore o uguale al 35% e quando l'altezza del sottotetto sia inferiore a mt. 2.20. Per le parti di sottotetto aventi altezza  $> 0 =$  mt. 2.20 verrà computato il volume effettivo fino alle superfici di intradosso del solaio di copertura.

Si escludono dal volume le parti totalmente aperte al piano terreno, come porticati o logge, le costruzioni di servizio aperte su un lato ed i passi carrai, con larghezza massima di 3 mt., che consentono l'accesso all'area retrostante.

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

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

### **Art. 22 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici per le diverse zone**

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

#### **Zona B di completamento residenziale:**

- Densità fondiaria massima:  $\leq 3.00$  mc/mq, elevabile fino a 5.00 mc/mq con piano particolareggiato o attuativo;
- Altezza degli edifici:  $\leq 10.00$  mt., per le costruzioni accessorie  $\leq$  mt. 2.50;
- Distanza delle costruzioni dalla strada: filo strada;
- Distanza delle costruzioni dal confine del lotto inedificato: sul confine, con pareti finestrate  $\geq$  mt. 5.00, con pareti cieche o con luci legali  $\geq$  mt. 1.50;
- Distanza fra edifici: fra pareti finestrate e antistanti corpi di fabbrica  $\geq$  mt. 10.00, fra pareti cieche o con luci legali  $\geq$  mt. 3.00;
- Rapporto di copertura:  $\leq 3/5$ , con possibilità di aumento di  $1/5$  per le pertinenze;
- Aree per parcheggio privato (nuove costruzioni): 1 mq/10 mc.

#### **Sottozona C1 di espansione residenziale dotata di piani attuativi:**

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

In caso di variante dei piani attuativi dovranno osservarsi le seguenti norme:

- Distanza delle costruzioni dalla strada: mt. 6.00;
- Distanza delle costruzioni dal confine: sul confine, con pareti finestrate e lotti inedificati  $\geq$  mt. 5.00, con pareti cieche  $\geq$  mt. 2.50;

- Distanza fra edifici: fra pareti finestrate ed antistanti corpi di fabbrica  $\geq$  mt. 10.00, fra pareti cieche  $\geq$  mt. 5.00;
- Rapporto di copertura:  $\leq$  1/3, con possibilità di supero per le costruzioni di servizio, da definire nelle varianti;
- Lunghezza fronti: per case isolate  $\geq$  mt. 10.00;
- Aree per parcheggio privato (nuove costruzioni): 1 mq/10 mc;
- Sono ammesse case d'abitazione singole, binate, o a schiera;
- Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, con un solo piano fuori terra e di altezza media netta non superiore a mt. 2.50; tali costruzioni saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezze e di caratteristiche costruttive.
- Sono ammessi laboratori artigianali non molesti né nocivi o volumi per la destinazione commerciale.
- E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.
- Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi liberi; le recinzioni verso la strada saranno a giorno, mentre quelle interne non potranno avere altezze maggiori di mt. 2.00.

**Sottozona C2 di espansione residenziale da regolamentare con piani attuativi:**

- Densità territoriale massima:  $\leq$  1.50 mc/mq;
- Densità fondiaria massima:  $\leq$  2.50 mc/mq;
- Superfici standards: istruzione (S1) 6.75%, interesse comune (S2) 3.00%, spazi pubblici attrezzati (S3) 13.50%, parcheggi (S4) 3.75%; detti spazi potranno essere opportunamente accorpati, comunque non potranno in totale avere estensione inferiore al 27%;
- Altezza massima:  $\leq$  mt. 7.50;
- Distanza delle costruzioni dalla strada:  $\geq$  mt. 4.00;
- Distanza delle costruzioni dal confine: sul confine, con pareti finestrate e lotti inedificati  $\geq$  mt. 5.00, con pareti cieche  $\geq$  mt. 2.50;
- Distanza fra edifici: fra pareti finestrate ed antistanti corpi di fabbrica  $\geq$  mt. 10.00, fra pareti cieche  $\geq$  mt. 5.00;
- Rapporto di copertura:  $\leq$  1/3, con possibilità di supero per le costruzioni dei servizio;

- Lunghezza fronti: per le case isolate  $\geq$  mt. 10.00;
- Aree per parcheggio privato: 1 mq/10 mc;
- Estensione minima degli interventi di piani attuativi: mq. 5.000;
- Sono ammesse piccole costruzioni di servizio all'interno dei lotti, con un solo piano fuori terra e di altezza media netta non superiore a mt. 2.50; tali costruzioni saranno situate nei lotti secondo un disegno preordinato risultante nel planivolumetrico, con uniformità di altezze e di caratteristiche costruttive.
- E' fatto divieto della formazione di cortili chiusi e di chiostrine.
- Sarà prevista la sistemazione a verde degli spazi liberi; le recinzioni verso la strada saranno a giorno, mentre quelle interne non potranno avere altezze maggiori di mt. 2.00.

**Zona D0 - industriale.**

- Densità territoriale massima ed altri indici: vedere le norme del P.R.T. del Consorzio per il Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese;
- Densità fondiaria massima: opere puntuali  $\leq$  3.00 mc/mq.

Per la zona verde attrezzata all'interno dell'abitato di Santa Giusta sono previsti i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità fondiario:  $\leq$  1.00 mc/mq;
- Altezza massima:  $\leq$  mt. 10.00;
- Distanza minima delle costruzioni dal limite dei lotti:  $\geq$  mt. 5.00;
- Rapporto di copertura:  $\leq$  1/10.

**Sottozona D1, artigianale e commerciale:**

- Densità fondiaria massima:  $\leq$  3.00 mc/mq;
- Altezza massima:  $\leq$  mt. 8.00;
- Non ammesse costruzioni sul confine stradale;
- Distanza delle costruzioni dal confine del lotto adiacente inedificato:  $\geq$  mt. 5.00;
- Distanza fra pareti finestrate e qualsiasi corpo di fabbrica:  $\geq$  mt. 10.00;
- E' vietata la costruzione di edifici per abitazione, mentre sono ammessi i locali indispensabili per il personale di custodia.

**Sottozona D2, per insediamenti produttivi:**

- Gli interventi sono regolamentati dalle norme di attuazione del P.I.P.;
- Densità territoriale: 1.61 mc/mq;
- Densità fondiaria massima:  $\leq 3.00$  mc/mq;
- Altezza massima:  $\leq$  mt. 8.00;
- Distanza delle costruzioni dalla strada:  $\geq$  mt. 10.00;
- Distanza delle costruzioni dal confine:  $\geq$  mt. 6.00.

#### **Sottozona D3, commerciale:**

- Per gli indici specifici e le modalità di intervento si applicano le norme del piano attuativo vigente.

#### **Sottozona D4, area per attività di cava di sabbia e ghiaia:**

- Non ammesse costruzioni o volumi per le residenze;
- Ammesse le costruzioni connesse all'attività di cava, che verranno eliminate dopo la coltivazione, in attuazione del piano ripristino ambientale.

#### **Zona E agricola, norme comuni alle cinque sottozone:**

- Altezza massima:  $\leq$  mt. 7.00, esclusi i sili, essiccatoi e fabbricati strumentali che impongono altezze maggiori;
- Distanze delle costruzioni dal confine: fabbricati per allevamenti zootecnici  $\geq$  mt. 50.00, per le altre costruzioni  $\geq$  mt. 5.00;
- Distanze fra edifici:  $\geq$  mt. 10.00;
- I fabbricati per gli allevamenti zootecnici devono rispettare dai confini delle zone A, B, C, G, per gli allevamenti suini la distanza di mt. 500, per avicunicoli mt. 300, per bovini, ovicaprini ed equini mt. 100.
- I fabbricati per gli allevamenti zootecnici dovranno avere un rapporto di copertura sull'area di pertinenza non maggiore di 0.50.
- Le serre fisse caratterizzate da strutture murarie fuori terra, ovvero stabilmente collegate al terreno, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di copertura del 50% del fondo su cui insistono senza limiti di volumetria.

- Agriturismo: sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica; per ogni posto letto viene computato un volume massimo di mc. 50; tali volumetrie sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza; la superficie del fondo non deve essere inferiore a 3 Ha.
- Punti di ristoro: sono dotati di non più di 20 posti letto, con indice fondiario massimo di 0.01 mc/mq, elevabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0.10 mc/mq; il lotto minimo vincolato per la costruzione deve avere estensione di 3 Ha; la costruzione dei punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dal perimetro delle zone B, C, D, G, non inferiore a mt. 500, salvo diversa deliberazione del Consiglio Comunale.
- Impianti di interesse pubblico come cabine ENEL, SIP e simili: l'indice fondiario è di 0.03 mc/mq che può essere elevato fino a 1.00 mc/mq con deliberazione del Consiglio Comunale.
- Strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti e per il recupero del disagio sociale: l'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0.10 mc/mq.
- Fabbricati funzionali alla conduzione dei boschi e degli impianti arborei industriali: l'indice di fabbricabilità massimo è stabilito in 0.01 mc/mq.

**Sottozona E1, agricola che comprende le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata:**

- Densità fondiaria massima: per le residenze in quanto connesse alla conduzione del fondo  $\leq 0.03$  mc/mq; per i fabbricati relativi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali  $\leq 0.20$  mc/mq;
- Superficie minima di intervento 1 Ha, ridotta a 0.50 Ha per impianti serricoli, orticoli e vivaistici;
- Nei terreni con estensione minore di 1 Ha adibiti a vigneto o frutteto è ammesso il vano deposito con superficie coperta di 25 mq. ed altezza massima di mt. 2.50, oltre alla residenza nei limiti di 0.03 mc/mq.
- Nelle particelle è ammesso un vano deposito con superficie coperta massima di 16 mq., altezza in gronda di mt. 2.00, **da realizzarsi con qualunque materiale consentito dalle**

**norme vigenti.** (C.C. n. 36 del 31/05/2001 pubblicato BURAS del 05/07/2001 parte terza n. 23); questi vani deposito saranno di norma costruiti abbinati sul confine.

**Sottozona E2, agricola a estensione prevalente con funzione agricolo-produttiva:**

- Densità fondiaria massima: per le residenze in quanto connesse alla conduzione del fondo  $\leq 0.03$  mc/mq; per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo  $\leq 0.20$  mc/mq;
- Le superfici minime di intervento sono quelle previste per la sottozona E1.

**Sottozona E3, agricola comprendente le aree poste in prossimità delle direttrici di espansione dell'abitato utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e che hanno anche potenziale suscettività edificatoria (Corte Baccas):**

- Densità fondiaria massima: per le residenze in quanto connesse alla conduzione del fondo  $\leq 0.01$  mc/mq; per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo  $\leq 0.05$ ;
- Superficie minima di intervento 1 Ha;
- Non ammessi i punti di ristoro.

**Sottozona E4, agricola caratterizzata dalla presenza di preesistenze insediative organizzate con un centro rurale (Borgata di Cirras):**

- Densità fondiaria massima: per le residenze in quanto connesse alla conduzione del fondo  $\leq 0.03$  mc/mq; per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo  $\leq 0.20$  mc/mq;
- Le superfici minime di intervento sono quelle previste per la sottozona E1.

**Sottozona E5, agricola comprendente le aree marginali pascolative, vallive del Monte Arci:**

- Densità fondiaria massima: per le residenze in quanto connesse alla conduzione del fondo  $\leq 0.03$  mc/mq; per i fabbricati relativi alla conduzione del fondo  $\leq 0.10$  mc/mq, elevabile fino 0.20 mc/mq su delibera del Consiglio Comunale per accertate esigenze aziendali;
- Le superfici minime di intervento sono quelle previste per la sottozona E1.

**Zona G, servizi generali:**

- Densità territoriale massima:  $\leq 1.00$  mc/mq;
- Densità fondiaria massima:  $\leq 1.50$  mc/mq;
- Spazi pubblici o ad uso pubblico: 80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio.

**Zona H, di salvaguardia:**

- Nelle tre sottozone (H1, H2 e H3) non è ammessa alcuna edificazione salva la facoltà di deroga ai sensi dell'art. 16 della Legge 06.08.1967 n°765 per edifici, attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
- Per gli edifici esistenti sono consentite le seguenti opere: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, dotazione di servizi igienici e copertura

di scale esterne, ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente.

- Negli ambiti di grado 1 interni alla zona H1 sono consentiti gli usi previsti dall'art. 14 della normativa di attuazione dei P.T.P. n. 9 e n. 12.
- Nella fascia costiera compresa in zona H1, può essere consentita, previa verifica di compatibilità ambientale e successiva autorizzazione ex art. 7 della L. 1497/39, la realizzazione di opere di accesso al mare, di supporto della balneazione e della nautica, nonché le opere per attività sportive; in particolare nelle aree di fruizione balneare sono consentiti: servizi igienici e posti di pronto soccorso, strutture leggere per le funzioni di spogliatoio, ristoro e ricovero di attrezzature da spiaggia e nautica, opere di accesso al mare e per le attività sportive, parco giochi acquatici.
- Nelle zone ricadenti in ambito 2a del P.T.P. sono consentiti gli usi ammessi in questo grado di tutela elencati nell'art. 18 della normativa di attuazione dei P.T.P..
- E' prescritto l'indice territoriale massimo di 0.001 mc/mq con possibilità di deroga per opere pubbliche o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 16 L. 765/67; con tale procedura possono essere consentiti insediamenti privati destinati alla valorizzazione dei prodotti ittici.
- Senza il preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologica, non è consentito eseguire alcuna edificazione entro una fascia di 200 mt. dai limiti di emergenza di villaggio nuragico, entro 150 mt. da nuraghe complesso, entro 100 mt. da nuraghe a torre, entro 50 mt. da "domus de janas" o da monumenti in genere.

### **Viabilità:**

- Le norme sulla viabilità riguardano le sezioni stradali e le distanze di rispetto dal confine stradale, come definito all'art. 3 del Cod. Str. - D. L.vo 285/92.
- Le sezioni stradali sono così stabilite:
  - a. strade di viabilità primarie e principali di collegamento tra le zone ed i quartieri: larghezza minima 10.00 mt., dei quali 7.50 riservati alla carreggiata;
  - b. strada di viabilità secondaria, di lottizzazione: larghezza minima 8.00 mt., dei quali 6.00 riservati alla carreggiata;

- Fuori dai limiti di circolazione dell'abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare sulle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti non possono essere inferiori a:
  - a. mt. 40.00 per le strade di tipo B (SS 131);
  - b. mt. 30.00 per le strade di tipo C (extraurbane secondarie con unica carreggiata);
  - c. mt. 20.00 per le strade di tipo F (locali) ad eccezione delle strade vicinali, che sono le strade private ad uso pubblico, per le quali la distanza è di mt. 10.00.
- Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale in caso di concessione diretta (zona B) o di piani attuativi già esecutivi verrà rispettata la distanza di mt. 10.00 dal confine per le strade del tipo C.
- In questo caso per le strade di tipo f e urbane di quartiere le distanze non potranno essere inferiori a mt. 3.00, ovvero saranno eguali a quelle stabilite dal piano attuativo o dalla planimetria di sistemazione delle aree di zona B, di cui all'art. 27 del DPR n. 495/92.
- Nei progetti di costruzioni prossime alle curve stradali dovrà essere indicato il raggio di curvatura e la posizione rispetto alla corda congiungente i punti di tangenza.
- Nella costruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza verranno osservate le seguenti distanze minime: fuori dai centri abitati per le strade di tipo C 3.00 mt.; dentro i centri abitati per le strade C urbane di quartiere e locali di tipo F, sul confine stradale.
- Nella costruzione di recinzioni eseguite con reti metalliche, fili spinati, siepi morte in legno, siepi vive e simili aventi altezza non superiore a mt. 1.00, verrà osservata la distanza minima di mt. 1.00, mentre se l'altezza delle suddette recinzioni supera 1.00 mt., la distanza non può essere inferiore a 3.00 mt..

# **TITOLO III**

## **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE**

### **CAPO I**

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

##### **Art. 23 - Campionature**

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

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

##### **Art. 24 - Aspetto e manutenzione degli edifici**

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 25 - Aggetti e sporgenze**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Art. 26 - Arredo urbano. Numeri civici e targhe**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il proprietario é tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

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

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

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

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

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

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

## **CAPO II**

### **NORME IGIENICHE**

#### **Art. 27 - Spazi interni agli edifici**

Negli spazi interni definiti dall'art. 22 al n° 11 come i cortili possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa é consentito nel rispetto delle norme del D.M. 01/02/86, a condizione che l'altezza minima interna sia di m.2,40 e che il rapporto di finestratura sia maggiore di 1/30.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/11 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze ne rientranze.

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

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

#### **Art. 28 - Uso dei distacchi fra i fabbricati**

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

#### **Art. 29 - Convogliamento acque luride**

Non é consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di Concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, devono essere proposti sistemi di Convogliamento o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista e non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di Convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del medico di Igiene Pubblica.

#### **Art. 30 - Scale**

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

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

### **Art. 31 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie**

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco é indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e di agibilità di cui all'art. 20 del presente Regolamento, ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato oltre i limiti di potenzialità stabiliti dalle norme.

Gli impianti di riscaldamento devono altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita del fumo deve verificarsi ad almeno 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

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

### **Art. 32 - Piani interrati o seminterrati**

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

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

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

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

### **Art. 33 - Piani terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazione od uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 30 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dalla C.E.C. e la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2.70.

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

I piani terreni o in scantinato adibiti ad autorimessa per una sola vettura, a deposito motocicli o carrozzine o a cantina avranno l'altezza utile netta non inferiore a mt. 2,40.

L'altezza utile della centrale termica non potrà essere inferiore a mt. 2.50.

### **Art 34 - Piani sottotetto**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media dei locali adibiti ad abitazione non é inferiore a mt. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2.20, e se l'isolamento delle coperture é realizzato con materiale coibente che dia luogo ad una trasmittanza totale non maggiore di 0,5 Kcal/m<sup>2</sup> h °C.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità é, perciò condizionata all'accertamento di detto requisito da parte dell'Ufficio di Igiene Pubblica.

### **Art. 35 - Norme comuni a tutti i vani abitabili:**

#### **Finestre, altezza, superfici**

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione ed ufficio non può essere inferiore a mt. 2.70, riducibile a mt. 2.40 per i corridoi o disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14.00 per i primi 4 abitanti, e mq. 10.00 per ciascuno dei successivi. La superficie minima delle camere da letto é di mq. 9.00 per una persona e mq. 14.00 per due persone.

Il soggiorno non potrà avere superficie inferiore a mq. 14.00. Gli ambienti di servizio ed i vani abitabili saranno separati da un disimpegno, fatta eccezione per le camere da letto, quando detti ambienti sono ad uso esclusivo.

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

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

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

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

### **Art. 36 - Fabbricati in zona rurale**

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

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

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

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

La dichiarazione di abitabilità o agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Fuori dal perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal confine della strada. Dette distanze sono riportate all'art.28 delle norme di attuazione.

**Art. 37 - Divieto di costruzione di stalle o di fienili nel centro abitato.**

**Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

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

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

**CAPO III**

**NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE**

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

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

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

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

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

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 16. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

## **CAPO IV -NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

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

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

Si devono inoltre rispettare le norme di cui all'art. 3 e 4 della legge n° 1684 del 24.11.1962.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A norma della L. 46/90 contestualmente al progetto edilizio dovrà essere depositato presso l'U.T.C. il progetto dell'impianto elettrico per tutte le utenze condominiali con potenza superiore a 6 Kw e per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq., per gli impianti relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario, e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V., o quando le utenze sono alimentate a bassa tensione qualora la superficie superi 200 mq., e per gli altri impianti contemplati all'art. 4 del regolamento D.P.R. 6.12.91 n. 447:

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

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

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

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

Dovranno osservarsi le norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. 09.01.89 n° 13 ed al Regolamento di attuazione D.M. 14.06.89 n° 236. In particolare nei nuovi edifici residenziali unifamiliari o in quelli plurifamiliari privi di parti comuni dovrà essere soddisfatto il requisito di adattabilità.

### **CAPO V**

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

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

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 25.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPO VI

### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 50 - Scarico dei materiali, demolizioni.**

##### **Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **TITOLO IV**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

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

Il Sindaco o altro pubblico ufficiale, qualora vengano a conoscenza di uno dei reati contemplati dall'art. 17 della L. 21.01.1977 n° 10 sulle sanzioni penali, hanno obbligo di farne denuncia all'autorità giudiziaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **TITOLO V**

### **ESECUTIVITÀ DEL REGOLAMENTO**

#### **Art. 56**

Il presente Regolamento munito del decreto di approvazione del P.G.R. Sardo, verrà depositato nella Segreteria Comunale unitamente al P.U.C. per la durata di 15 giorni consecutivi e verrà reso noto al pubblico nei modi previsti.

Dalla data del deposito del P.U.C. nella Segreteria Comunale e per i tempi previsti dall'art. 8 della L.R. 19.05.81 n° 17 si applicano le norme di salvaguardia di cui all L. 03.11.1952 n° 1902.

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

## **INDICE GENERALE**

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

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

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

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

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

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia ..... pag. 1

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

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia ..... pag. 2

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

##### **PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE - VALIDITÀ**

##### **DELLA SCRITTURA PRIVATA REGISTRATA -**

Art. 6 - Opere soggette a Concessione Edilizia..... pag. 3

Art. 7 - Lavori eseguibili con autorizzazione del Sindaco ..... pag. 4

Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza: Concessione per opere di modesta entità  
per le quali non è richiesta la progettazione..... pag. 4

Art. 9 - Domande di Concessione ..... pag. 5

Art.10 - Documentazione a corredo delle domande, Progetto e allegati ..... pag. 5

Art.11 - Concessione Edilizia ..... pag. 7

Art.12 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie ..... pag. 7

Art.13 - Titolarità della Concessione Edilizia..... pag. 7

Art.14 - Termini di validità della Concessione Edilizia - Annullamento e  
decadenza ..... pag. 8

Art.15 - Deroghe ..... pag. 8

Art.16 - Responsabilità..... pag. 9

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

Art. 17 - Attività soggette ad autorizzazione ..... pag. 9

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

Art.18 - Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi..... pag. 9

Art.19 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni ..... pag.10

Art.20 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità ..... pag.11

### **TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA -**

#### **CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI**

##### **E PARAMETRI -**

Art.21 - Definizione di indici e parametri ..... pag.12

Art.22 - Indici e parametri edilizi ed urbanistici per le diverse zone..... pag.16

### **TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE -**

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

Art.23 - Campionature..... pag.24

Art.24 - Aspetto e manutenzione degli edifici ..... pag.24

Art.25 - Aggetti e sporgenze ..... pag.25

Art.26 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe ..... pag.26

#### **CAPO II - NORME IGIENICHE -**

Art.27 - Spazi interni agli edifici..... pag.27

Art.28 - Uso dei distacchi fra i fabbricati..... pag.28

Art.29 - Convogliamento acque luride..... pag.28

Art.30 - Scale ..... pag.28

Art.31 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie..... pag.28

Art.32 - Piani interrati o seminterrati ..... pag.29

Art.33 - Piani terreni ..... pag.29

Art.34 - Piani sottotetto ..... pag.30

Art.35 - Norme comuni a tutti i vani abitabili: finestre, altezza, superfici .....	pag.30
Art.36 - Fabbricati in zona rurale .....	pag.31
Art.37 - Divieto di costruzione di stalle e di fienili nel centro abitato- Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti .....	pag.32

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

Art.38 - Chiusura delle aree edificabili fronteggianti spazi pubblici .....	pag.32
Art.39 - Depositi su aree scoperte .....	pag.32

### **CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE -**

Art.40 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.....	pag.33
Art.41 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.....	pag.33
Art.42 - Impianti termici .....	pag.34
Art.43 - Impianti elettrici e tecnologici in genere .....	pag.34
Art.44 - Barriere architettoniche .....	pag.35

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

Art.45 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico .....	pag.35
Art.46 - Rinvenimenti e scoperte .....	pag.36
Art.47 - Uso di scarichi e di acque pubbliche .....	pag.36

### **CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ -**

Art.48 - Segnalazione, recinzione, ed illuminazione della zona dei lavori.....	pag.37
Art.49 - Ponti e scale di servizio .....	pag.38
Art.50 - Scarico dei materiali, demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri .....	pag.38
Art.51 - Responsabilità degli esecutori delle opere .....	pag.39
Art.52 - Rimozione delle recinzioni.....	pag.39

**TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE -**

Art.53 - Sanzioni ..... pag.40  
Art.54 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti ..... pag.40  
Art.55 - Disposizioni transitorie..... pag.40

**TITOLO V - ESECUTIVITÀ DEL REGOLAMENTO -**

Art.56 - ..... pag.41