

COMUNE DI FURTEI
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO
ALL. 3

BURAS N° 32

- 1 OTT. 1993

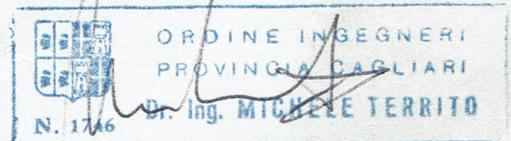


IL SINDACO

(SIG. IGNAZIO CONGIU)

IL PROGETTISTA

(ING. MICHELE TERRITO)



CAGLIARI, MARZO 1992

CAPO I - NORME PRELIMINARI

=====

- ART. 1 - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO
Tutte le attività comportanti trasformazione edilizie e urbanistiche nel territorio Comunale sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e negli allegati grafici costituenti il P.U.C.
- ART. 2 - ABROGAZIONE DELLE PRECEDENTI NORME
Le disposizioni nel seguito stabilite abrogano quelle relative al precedente strumento urbanistico.
- ART. 3 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE
Per quanto non espressamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di Legge in materia.
Si fa particolare attenzione ai seguenti riferimenti di Legge:
- Legge n° 10 del 28/01/1977
 - Legge n° 30 del 28/04/1978
 - Legge n° 17 del 19/05/1981
 - Legge n° 47 del 28/02/1985
 - Legge n° 23 del 11/10/1985

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

=====

- ART. 4 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
La Commissione edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere:
- a) su qualsiasi strumento attuativo del P.U.C.
 - b) su i progetti di nuovi fabbricati, sugli ampliamenti e ristrutturazione di quelli esistenti, sulle domande per le occupazioni permanenti del suolo pubblico e su quanto può interessare il qualche modo gli spazi e le aree di dominio pubblico;
 - c) sull'interpretazione, sulla esecuzione e sulle eventuali modifiche del precedente Regolamento;
 - d) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio Comunale;
 - e) su qualsiasi opera per la quale il Sindaco giudichi opportuno consultarla.
- Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto del presente Regolamento nonché le disposizioni del P.U.C., il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo

scopo soprattutto di evitare le deturpazioni dal punto di vista compositivo architettonico e ambientale, in special modo quando e' evidente la mancata accuratezza nello studio dell'insieme e delle parti.

La Commissione Edilizia, nel rispetto della liberta' progettuale del Professionista, avra' l'attenzione di curare che ciascun fatto architettonico o che comporti variazioni d'uso del territorio, risulti in ogni caso integrato nel contesto in cui dovra' sorgere, cercando di trovare il giusto equilibrio fra le esigenze del proprietario e la pubblica utilita'.

Sara' facolta' del Sindaco richiedere le modifiche che riterra' piu' opportune affinche' siano raggiunti gli obiettivi sopra indicati.

La Commissione Edilizia potra' altresì proporre le modifiche che riterra' piu' opportune.

La Commissione Edilizia e' da ritenersi essenzialmente come Organo Consultivo (che da pareri) e il suo parere non costituisce presunzione sulla concessione o su qualsiasi altra autorizzazione che e' riservata esclusivamente al Sindaco, il quale puo', motivando le sue decisioni disattendere tale parere.

ART. 5 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
La Commissione Edilizia e' composta da seguenti membri:

- 1) il Sindaco o un suo delegato con funzioni di Presidente;
- 2) dall'Assessore ai Lavori Pubblici, Edilizia e Urbanistica;
- 3) dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 4) dall'Ufficiale Sanitario;
- 5) da un Consigliere Comunale in rappresentanza della minoranza Consiliare
- 6) da un tecnico di comprovata esperienza in materia urbanistica e edilizia, nominato dal Consiglio Comunale;
- 7) da due cittadini qualificati nel settore dell'edilizia.

Le funzioni di segretario saranno espletate da Segretario Comunale o da un suo delegato, senza diritto di voto, che avra' il compito di redigere e controfirmare i verbali delle adunanze su apposito registro, e che dovranno essere firmate dal Presidente che non avra' diritto di voto.

E' facolta' del Sindaco, per l'esame di

progetti di particolare importanza o
difficolta', chiamare a far parte della
Commissione tecnici di comprovata
esperienza nel settore, che interverranno
nelle sedute in qualita' di
consulenti.

ART. 6 - DURATA DI CARICA
I membri della Commissione Edilizia
vengono nominati dal Consiglio Comunale,
durano 5 anni e possono essere riconfer-
mati.

ART. 7 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA
La Commissione Edilizia e' convocata dal
Sindaco ordinariamente una volta al mese
e, straordinariamente, ogni qualvolta il
sindaco lo ritenga necessario.
Per la validita' delle riunioni e'
necessaria la presenza della meta' dei
componenti oltre il Presidente.
I pareri debbono essere espressi a
maggioranza di voti; a parita' di voto
prevale quello del Presidente

ART. 8 - ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI
Quando la Commissione Edilizia tratti
problemi nei quali si trovi interessato
qualcuno dei suoi membri, questi, se
presente, deve denunciare tale sua
condizione e non deve assistere all'esame
e al giudizio relativo all'argomento
stesso.

ART. 9 - PROCESSI VERBALI NELLE ADUNANZE
I processi verbali delle adunanze della
Commissione Edilizia saranno scritti in
apposito registro a cura del segretario e
firmati da questo, dal Presidente e dai
componenti presenti.
Il segretario provvedera' inoltre a
trascrivere sinteticamente il parere
espresso dalla Commissione Edilizia ed
allegarlo alla pratica relativa alla
domanda di concessione edilizia.

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

=====

ART. 10 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA
Sono soggette a concessione edilizia
tutte le opere ed attivita' che
comportino trasformazione urbanistica ed
edilizia nell'ambito del territorio
comunale.
Sono in particolare soggette a conces-
sione:
a) le nuove costruzioni qualunque sia il

- procedimento costruttivo adottato;
- b) le costruzioni degli edifici;
 - c) gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia;
 - d) gli ampliamenti di edifici esistenti;
 - e) le modifiche strutturali;
 - f) qualsiasi intervento che incida sull'aspetto esterno degli edifici esistenti;
 - g) le opere di urbanizzazione e di trasformazione del suolo.

ART. 11 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA.

Non e' richiesta la concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria definiti ed elencati nel successivo articolo, per i quali e' invece richiesta apposita autorizzazione del Sindaco.

ART. 12 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, secondo le leggi e le disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica;
- 2) le operazioni di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- 3) sono altresì soggette ad autorizzazione le recinzioni dei terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- 4) l'autorizzazione e' gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo le tabelle stabilite dal consiglio comunale;
- 5) le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo

espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n°1089;

6) l'inizio dei lavori deve essere comunicato al sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

ART. 13 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite, previa immediata comunicazione al Sindaco, le sole opere previsionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni.

E' altresì fatto obbligo di richiedere la relativa concessione o autorizzazione sulla base del tipo di intervento da effettuarsi.

ART. 14 - OPERE INTERNE

1) Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici già esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati alla esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

2) Sono 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 della superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" dal decreto assessoriale di cui all'art. 4 della Legge Regionale 19 maggio 1981 n° 17, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

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

comma precedente.

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

ART. 15- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

1) Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformita', con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quanto siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione della opera che al momento della presentazione della domanda.

2) A tal fine, il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli art. 6, secondo comma, e 7 primo comma, della L. R. n° 23/85.

3) La richiesta di sanatoria si intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro 60 giorni.

4) Il rilascio della concessione in sanatoria e' subordinata al pagamento degli oneri di concessione dovuti in conformita' alla normativa vigente, in misura doppia.

ART. 16- MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

1) Il mutamento della destinazione d'uso e' soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione di residenza ed altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29/06/1939 n° 1497, o in quelle parti del territorio comunale motivamente indicate dal consiglio comunale.

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

3) Con autorizzazione del sindaco, previa

deliberazione del consiglio comunale, sono comunque possibili i mutamenti di destinazione d'uso che per le loro particolari caratteristiche siano motivatamente giudicabili compatibili con le zone in cui si trovano gli edifici interessati; in tal caso il mutamento e' subordinato alla corresponsione dell'importo, determinato dall'Amministrazione Comunale, in misura corrispondente all'eventuale maggiore valore dell'immobile a seguito della variazione.

4) Nei casi non previsti dai precedenti commi, i mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Sindaco di una relazione predisposta ai sensi dell'art. 14.

ART. 17- AUTORIZZAZIONE PER EDIFICI SPECIALI

Gli edifici non destinati alla residenza, quali stabilimenti cinematografici, caffè, luoghi di ritrovo, scuole, magazzini, ecc., devono, oltre che rispettare le norme edilizie prescritte dal Regolamento Edilizio, rispondere ai requisiti imposti dalle norme di igiene e di polizia urbana, di ogni altro regolamento dello Stato e del comune e delle norme vigenti in tema di sicurezza contro gli incendi e per la pubblica incolumita'.

A tal fine devono essere allegate al progetto le prescritte approvazioni delle autorità competenti.

Se gli edifici dovessero sorgere in zone soggette a vincolo, i progetti dovranno essere sottoposti all'esame delle Soprintendenze, al fine di ottenere il parere preventivo.

ART. 18- DOMANDE DI CONCESSIONE

Le domande di concessione, per l'esecuzione delle opere e attività di cui all'art. 11, o per varianti ai progetti già approvati devono essere redatte in bollo e portare la firma del proprietario o di un suo rappresentante autorizzato e dal progettista. Tutti i firmatari della domanda, indirizzate al Sindaco, sono tenuti ad indicare il loro domicilio e/o il loro recapito per eventuali comunicazioni.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno ad osservare le norme del presente regolamento e le leggi vigenti;
- b) l'impegno di comunicare prima del ritiro della concessione il nome del

direttore dei lavori e prima dell'inizio dei lavori il nome del costruttore. Nel caso il cui l'intervento da eseguire sia particolarmente impegnativo e presenti motivo di particolare garanzia nei confronti della pubblica incolumita', il sindaco, sentita la Commissione edilizia, puo' richiedere che i progetti siano firmati anche dal costruttore, che deve essere regolarmente iscritto all'Albo dei Costruttori.

La firma del costruttore dovra' essere prodotta prima dell'inizio dei lavori. Le sostituzioni del direttore dei lavori e/o del costruttore dovranno essere tempestivamente (entro 8 giorni) comunicate al Sindaco, pena la decadenza della concessione edilizia.

ART. 19- DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

A corredo della domanda di concessione devono essere presentati di norma i seguenti elaborati in triplice copia:

a) planimetria catastale con la precisa indicazione dell'area interessata dell'intervento e gli estremi catastali; la planimetria dovra' rappresentare lo stato di fatto circostante per un raggio di almeno 40 m.;

b) stralcio del programma di fabbricazione da cui risulti la zona omogenea in cui ricade l'intervento;

c) planimetria in scala 1: 200 con l'esatta ubicazione dell'edificio sul terreno, le distanze dai confini e dagli edifici, la larghezza delle strade, la posizione di eventuali costruzioni accessorie, la sistemazione degli spazi liberi, la localizzazione dei parcheggi privati e gli accessi pedonali e carrabili;

d) piante, prospetti e sezioni in scala 1: 100 completamente quotate dalle quali risulti l'ampiezza dei vani, lo spessore dei muri, le altezze interne, l'altezza dell'edificio rispetto al piano di sistemazione a monte e a valle e rispetto alle strade adiacenti e l'indicazione della destinazione d'uso dei vani;

e) schema degli impianti, degli alleacciamenti con particolari costruttivi;

f) relazione tecnica nella quale devono comparire la descrizione dell'opera, il tipo di struttura adottato, i materiali e i colori da adottare nelle finiture esterne dei fabbricati, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere,

il calcolo analitico delle superfici e dei volumi.

I disegni e gli allegati dovranno essere presentati opportunamente piegati e avere dimensioni UNI (21x29.7).

Nei progetti di ampliamento, sistemazione e ristrutturazione di fabbricati esistenti dovranno essere indicati e specificati con apposita legenda, oltre al progetto delle modifiche e delle opere nuove, anche il rilievo dell'edificio esistente e dovranno essere evidenziate le parti da demolire e quelle di nuova costruzione.

ART. 20- ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI
L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro trenta giorni da parte dell'ufficio comunale.
Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati integrativi ed altri documenti o autorizzazioni richieste dalle leggi e disposizioni vigenti.

Dalla data di presentazione di tali elaborati avrà inizio il termine dei 60 giorni entro il quale il sindaco adotterà le proprie determinazioni in merito alla domanda di concessione.

ART. 21- ESAME DEI PROGETTI E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il Sindaco, sentita la commissione edilizia ed esaminati gli atti, prenderà in merito ai progetti le decisioni che riterrà più opportune dandone comunicazione agli interessati entro sessanta giorni dalla data di presentazione delle domande o della consegna (ove espressamente richiesti) degli eventuali elaborati aggiuntivi. Nel caso in cui, trascorsi i 60 giorni di cui sopra, il sindaco non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato potrà procedere secondo tempi e procedure di cui agli Artt. 14 e 15 della L.R. 24/04/78 n° 30 ed all'integrazione di cui all'art. 32 della L.R. 19/05/81 n° 17.

Qualora a lui più favorevoli, l'interessato potrà inoltre seguire le procedure e i tempi previsti dall'art. 8 della D.L. 23/01/82 n° 94.

L'eventuale mancato accoglimento della domanda di concessione deve essere fondato su motivazioni di carattere urbanistico-edilizio o sul mancato rispetto del presente regolamento e delle Leggi vigenti.

Chiunque può prendere visione presso gli

uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di Legge o del presente Regolamento.

Prima del rilascio della concessione dovranno essere perfezionati i versamenti degli oneri ai sensi della Legge n° 10/77, ove richiesti, nonché quelli relativi ai contributi previdenziali alla Cassa nazionale cui è iscritto il progettista.

Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni vistati dall'Ufficio Tecnico o dal Sindaco.

Anche in caso di diniego verrà restituita una copia del progetto con l'indicazione del mancato rilascio della concessione.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti, sotto la propria responsabilità e fatti salvi i diritti di terzi.

ART. 22- OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO
Per il rilascio delle concessioni relative alle opere in cemento armato il concessionario, in ossequio alla legge 5/11/71 n° 1086, dovrà dare dimostrazione, precedentemente alla dichiarazione di inizio dei lavori, dell'avvenuto deposito dei calcoli all'Ufficio del Genio Civile.

Dovrà inoltre presentare dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori attestante l'abilitazione a dirigere le opere in progetto.

ART. 23- NORME PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Per il rilascio della concessione edilizia ad edifici rientranti nelle categorie di cui all'art. 3 del D.P.R. n° 1052 del 28/06/77 Regolamento di esecuzione della Legge n° 375 del 30/04/76 relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici, qualora si preveda l'installazione di nuovo impianto termico o la modifica di impianto esistente, dovrà essere presentata la documentazione prevista dagli artt. 13 e 19 del citato D.P.R. precedentemente alla dichiarazione di inizio dei lavori.

ART. 24- TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia e' sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi ed e' condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attivita' edilizia.

La concessione e' strettamente personale ed e' valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale e' intestata.

In caso di trasferimento della proprieta' l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa, possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione al Sindaco, il quale accertatane la legittimita', provvedera' a rilasciare la relativa voltura.

La voltura non e' soggetta ad alcun contributo accessorio, ne' modifica in alcun modo i termini di validita' e di decadenza previsti per la concessione originaria.

ART. 25- DURATA, DECADENZA. RINNOVO E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia si intende decaduta qualora i lavori non siano stati iniziati entro un anno dalle date del rilascio.

Il concessionario dovra', in questo caso, presentare una nuova domanda per l'ottenimento di una nuova concessione.

Il termine di ultimazione non puo' essere superiore a tre anni, computati dalla data di inizio dei lavori, entro il quale il fabbricato deve essere abitabile o agibile e puo' essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volonta' del concessionario a causa della mole dell'opera da realizzare ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in piu' esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanze dirette ad ottenere una nuova concessione relativamente alla parte non ultimata.

Questo fatto comporta il versamento a congluaglio del contributo relativo ad oneri di urbanizzazione per la parte ancora non realizzata qualora ci siano state, nel frattempo, variazioni delle tabelle parametriche deliberate dal Consiglio Comunale.

La concessione edilizia e' da ritenersi annullata nei seguenti casi:

a) qualora sia in contrasto con leggi,

norme e discipline urbanistiche vigenti alla data del rilascio;

b) qualora sussistano vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi e delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite accertato secondo le disposizioni di cui all'art. 7 della Legge R. 25/85.

ART. 26- VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI

Ogni variante ai progetti approvati che alteri la forma architettonica, la disposizione degli ambienti, la superficie utile, la destinazione d'uso ed importanti elementi strutturali, e' soggetta al rilascio di una nuova concessione per la quale valgono le stesse norme della concessione originaria.

ART. 27- CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.

Il rilascio della concessione edilizia e' subordinato al pagamento di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione deliberati dal Consiglio Comunale, oltre al pagamento del costo di costruzione, ai sensi della legge 28/01/77 n° 10.

Il concessionario ha la facolta' di richiedere la realizzazione diretta di tutte o parte delle opere di urbanizzazione, a scomputo totale o parziale delle stesse; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

ART. 28- ESENEZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Il contributo di cui all'art. 27 non e' dovuto nei seguenti casi:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della Legge 09.05.75 n° 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il

concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita a canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.

c) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari.

d) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonche' per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici.

e) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamita' Per gli immobili di proprieta' dello Stato il contributo e' commisurato all'incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

ART. 29- ESENZIONE DEL CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE.

Per gli interventi di edilizia abitativa ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo per il rilascio della concessione e' ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni a mezzo di convenzione con il comune, ad applicare i prezzi di vendita e canoni di locazione determinati nella convenzione tipo approvata dalla R.A.S.

ART. 30- DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dall'art. 3 della Legge .21/12/55 n° 1357, previa deliberazione del Consiglio Comunale, il sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, puo' rilasciare concessioni edilizie in deroga al presente regolamento edilizio e del vigente strumento urbanistico quando si tratti di edifici pubblici e costruzioni di pubblico interesse, come previsto dall'art. 16 della Legge n° 765 del 06/08/67.

Tali deroghe sono subordinate al preventivo nulla osta dello Assessorato regionale competente nonche', per le zone sottoposte a vincolo architettonico, monumentale e paesistico, delle competenti sovrintendenze.

Nel caso di edifici privati, ma di pubblico interesse, e' consentita la concessione della deroga, qualora sia

stipulata una convenzione col comune, con la quale venga assicurato il rispetto della destinazione dell'immobile per almento 20 anni.

CAPO IV. - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

=====

ART. 31- INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

Per le nuove costruzioni, il concessionario dovrà attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro pagamento delle spese e dei diritti prescritti, entro 15 giorni dalla richiesta, gli saranno indicati e fissati dal tecnico comunale, prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in duplice esemplare e firmato dalle due parti.

Il concessionario e' altresì obbligato a denunciare al Comune la data di inizio dei lavori con dichiarazione sottoscritta dal concessionario stesso, o dal costruttore, o dal tecnico incaricato della Direzione dei Lavori, entro 8 giorni dall'effettivo inizio degli stessi.

ART. 32- CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalita' di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonche' ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sara' assicurata dal controllo esercitato dal sindaco personalmente o a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualita' di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumita', l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attua-

ti a cura e spese del concessionario.
Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART. 33- ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo la visita definitiva del tecnico del comune, dell'Ufficiale sanitario e del comandante dei vigili del fuoco o suo delegato, quando l'intervento di quest'ultimo è richiesto dalla natura dell'opera (rimesse, depositi di carburanti, ecc.), per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro due mesi dalla presentazione della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire e di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, delle leggi sanitarie e nella concessione, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

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

Inoltre vedere l'art. 41, 2° comma della L.R. 23/85.

ART. 34 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE

Spetta al sindaco far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, adottando, se necessario le disposizioni della normativa vigente.

ART. 35- RESPONSABILITA' DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI

1) Il titolare della concessione, il committente e il costruttore sono responsabili della conformità delle

opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione ad edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2) Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della concessione edilizia, con l'esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della Legge 47/85, fornendo al sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al sindaco. In caso contrario il sindaco segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori.

ART. 36- VIGILANZA E CONTROLLO SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA

1) Il sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale.

2) L'accertamento delle opere abusive è effettuato da:

- funzionari degli uffici tecnici comunali

- vigili urbani

3) L'accertamento di cui sopra può essere effettuato anche dalla Regione attraverso il Servizio regionale di vigilanza in materia edilizia, di cui all'art. 21 della L.R. 23/85 in collaborazione con le amministrazioni comunali.

4) Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al sindaco del comune interessato, all'autorità giudiziaria competente per territorio, all'Intendenza di Finanze ed all'Assessorato Regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica per i rispettivi provvedimenti di competenza.

5) Nel verbale di accertamento devono essere indicati il titolare dell'immo-

bile, l'assuntore dei lavori, il progettista ed il Direttore dei Lavori.

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

7) Gli stessi organi predisposti alla vigilanza e all'accertamento segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessorato regionale dei lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti sanzionatori di propria competenza.

8) Qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme di legge e di regolamento, delle prescrizioni degli strumenti urbanistici e delle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, il sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

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

10) Nel caso si impossibilita' di affidamento dei lavori, il sindaco ne dà notizia all'Assessore regionale degli enti locali, finanze e urbanistica, il quale adotta i necessario provvedimenti sostitutivi.

ART. 37- RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denunciare alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico artistico o archeologico, il committente, il direttore dei lavori e il costruttore 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 resti umani.

Il concessionario, il direttore dei lavori, il costruttore sono tenuti a osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tale

scoperta, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità

- ART. 38- RICHIESTA DI "PARERE PREVENTIVO DI MASSIMA" PER COSTRUIRE
E' consentita la richiesta di "parere preventivo di massima", di autorizzazione a costruire nella quale il sindaco, sentito il parere ufficioso e le indicazioni della Commissione edilizia, puo' esprimere parere di massima.
La richiesta di "parere preventivo di massima", qualunque sia la risposta dell'Autorita' Amministrativa, non annulla l'obbligo di presentare formale domanda di concessione edilizia secondo le modalita' prescritte nel presente Regolamento Edilizio. Sul progetto di larga massima non puo' essere rilasciata alcuna concessione edilizia neppure a titolo provvisorio.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI =====

- ART. 39- INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONI DI ZONA
L'utilizzazione delle zone, ai fini della edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona e' regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'articolato delle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.
- ART. 40- DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI
1) Indice di fabbricabilita' territoriale: e' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, ecc.) e la superficie complessiva della zona stessa, impegnata dall'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilita' e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.
2) Attrezzature e servizi: sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilita' pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

3) Destinazione d'uso: Per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o piu' destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche di attuazione. In esse non possono essere consentite altre destinazioni.

4) Indice di fabbricabilita' fondiaria: e' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili) al netto delle altre superfici da destinare alla viabilita' pubblica dell'insediamento e alle attrezzature e servizi di cui al numero precedente.

5) Superficie minima del lotto: e' la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilita' nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilita' fondiaria di zona.

6) Indice 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 esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline, fino a un massimo di m. 1.2 di sporgenza.

7) Altezza dei fabbricati: l'altezza dei fabbricati e' definita dalle norme di zona individuate dal programma di fabbricazione o dal piano regolatore. L'altezza massima delle costruzioni non deve in ogni caso superare la misura di metri 7.50, l'altezza minima, in ogni caso, non potra' essere inferiore a metri 3.50.

8) Computo delle altezze e dei volumi: si applicano le disposizioni di cui all'art. 4 del D.As.E.L.F.U.

E' consentita a detrarre dal computo dei volumi, quando esistano i volumi tecnici e il piano terreno di ogni edificio per una altezza pari a metri 2.50 se la costruzione sorge su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% dell'area.

Tale detrazione, comunque, sara' possibile solo se la tipologia con i pilotis e' prevista da un Piano Attuativo.

Per tutti gli edifici su pilotis e' consentito maggiorare le prescritte altezze di zona del valore di m. 2.50 senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici,

Per gli edifici in angolo fra strade di

diversa larghezza, l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza puo' concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a m. 12.00.

Quando pero' la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a m. 8.00 sara' necessario un arretramento del fronte pari alla misura necessaria per consentire l'apertura di finestre in base alla normativa di zona per i distacchi. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.

Nei locali sottotetto non saranno computati i volumi relativi alle superfici aventi altezza interna (da estradosso del sottotetto ad intradosso del tetto) inferiore a mt. 2.40 purché la stessa altezza, al perimetro di gronda, non superi mt. 0.50. Per maggior chiarezza si rimanda all'allegata tabella esplicativa: NORME SUL COMPUTO DEI VOLUMI
9) Numero dei piani: si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

10) Distacco fra gli edifici: e' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito per ogni zona il rapporto fra l'altezza degli edifici, ed e' fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni.

11) Distacco dai confini: e' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed e' fissato altresì un minimo assoluto.

11) Accessori: sono locali per lo piu' a un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.

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

13) Lunghezza massima dei prospetti: e' la piu' lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

14) Cortili chiusi: si intendono le aree

scoperte circondate da edifici.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) ampio cortile: si intende per ampio cortile uno spazio nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra e' superiore alla misura minima stabilita dal Decreto Interassessoriale della Regione Sarda.

b) Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a piu' piani, con normali minime non inferiori a mt. 8.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4.00.

c) Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la norma minima libera davanti ad ogni finestra e' uguale a mt. 8.00 e la superficie del pavimento uguale a 1/6 di quelle delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a mt. 2.00 in essa, possono affacciarsi solo bagni, servizi e disimpegni.

15) Indice di piantumazione: indica il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

16) Larghezza stradale: per larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonche' di quelle delle eventuali aiuole spartitraffico.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 41- Campionatura:
E' facolta' dell'Amministrazione richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.
In ogni caso e' necessario il tempestivo deposito in cantiere delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART. 42- Aspetto e manutenzione degli edifici:
gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree al servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

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

Nelle pareti esterne, come sopra definite, e' 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 e elettriche, non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

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

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

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

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

ART. 43- Aggetti e sporgenze:

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, persiane, che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2.10 dal piano stradale, se la strada e' fornita di marciapiede, ed a m. 2.50 se la strada ne' e' priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non puo' essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano del marciapiede, o a m. 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quelle dell'aggetto.

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

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato piu' del decimo della larghezza della strada o del distacco, e comunque non piu' di m. 1.20.

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale piu' vicino di almeno 3.00 metri e la misura frontale di essi non superi 1/3 della lunghezza della facciata.

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

ART. 44- ARREDO URBANO - NUMERI CIVICI E TARGHE

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

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

E' tassativamente vietata ogni opera e iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la

visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e di 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 rese necessarie, e tutte loro spese e responsabilità.

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

Agli edifici e' imposta la servitu' di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze, delle comunicazioni del Sindaco e di quelle comunque interessanti il Servizio Elettorale.

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

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

Il proprietario e' 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 nella cui copertura siano installate o debbano installarsi piu' antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facolta' 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, sara' rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano in visuale in danno dei vicini il Sindaco puo' utilizzare, dietro pagamento della relativa tassa o con l'osservanza delle condizioni che riterra' opportune caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti lo spazio pubblico.

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

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

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

CAPO II

NORME IGIENICHE

ART. 45-

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art. 40 al numero 14 come 'ampio cortile' e 'patio' possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 40 come 'cortile' possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

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

L'uso di parcheggio coperto o di autorimessa in cortile, è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione, di zone nel cortile, se non completamente

traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 40 come 'chiostrina' possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali o locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne' sporgenze, ne' rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accettabili da locali di uso comune.

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

ART. 46- USO DEI DISTACCHI FRA FABBRICATI

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

ART. 47- CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Non e' consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, devono essere proposti i sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario.

ART. 48- SCALE

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm 100 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Nel caso di casa unifamiliare la larghezza della rampa potrà avere larghezza minima utile di cm 85.

ART. 49- FORNI FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE.

Il nulla osta dei vigili del fuoco e' indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di

agibilita' ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

Tanto gli impianti di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni, a gas e le stufe, cucina focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri 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 artigiani o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

ART. 84H

C.C.

ART. 890

ART. 674

" 675

ART. 50-

PIANI INTERRATI E SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente o parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibite ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. E' tuttavia consentita l'utilizzazione di detti piani interrati per discoteca o attivita' similare purché l'altezza utile sia almeno di mt. 3.00 ed i locali rispettino tutte le norme in materia di sicurezza e di igiene.

E' prescritto, comunque, nulla osta dei vigili del fuoco.

Per i locali da adibire a autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia. Se il deflusso delle acque di scarico non avviene a quota inferiore a quello 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 deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART. 51- PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazione e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimessa, laboratori, officine, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezze utili nette non inferiori a m. 3.50. I negozi, salvo prescrizioni di norme specifiche, possono avere 3.00 mt. I

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola vettura o deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di mt. 2.30.

ART. 52- PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile e' di metri 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2.20 se l'isolamento delle coperture e' realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilita' o egibilita', e' percio', condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario. Nel centro storico, in presenza di un P. P., l'altezza media potra' essere m. 2.40 con un minimo di m. 2.00.

ART. 53- NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA, SUPERFICIE.

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre dovra' essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.80. Almeno la meta' della superficie delle finestre dovra' essere apribile.

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non puo' essere inferiore a m. 2.70, mentre per i locali destinati ad uffici e disimpegni puo' essere ridotta fino ad un minimo di m. 2.40.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 8.00 e i vani abitabili non inferiore a mq. 9.00.

La comunicazione fra ambienti di servizio

e vani abitabili deve sempre avvenire tramite disimpegno.

ART. 54- FABBRICATI IN ZONA RURALE

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alla concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione e' comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime dalle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili e' di metri 8.00. La dichiarazione di abitabilita' o di agibilita' puo' essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Fuori del perimetro del Centro abitato debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada in ossequio alla Legge 24/07/61 n° 729 e relative norme di attuazione.

Lungo le strade, fuori del perimetro del Centro abitato e' vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla meta' della larghezza stradale misurata dal ciglio della strada con un minimo di metri cinque.

ART. 55- MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quale puo' dichiarare inabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unita' di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico

accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 56- CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI FRONTEGGIAN-
TI SPAZI PUBBLICI.

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

I proprietari devono preventivamente presentare domanda di concessione nei modi stabiliti dal presente regolamento. Il tipo di recinzione da adottare, deve essere adeguato alla zona sia per forma che per aspetto.

ART. 57- DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.

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

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

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 58- STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE
COSTRUZIONI

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

Si devono inoltre rispettare le norme di cui agli artt. 3 e 4 della Legge n° 1684 del 25/11/62.

ART. 59- STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI
ESISTENTI.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi

in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilita' e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

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

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

CAPO V

USO DI SUOLO SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 60- 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 puo' accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino, e non dannosa per la pubblica igiene e incolumita'.

Alle stesse condizioni puo' consentire 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. 43.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione e' subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avra' piena facolta' di rivalersi delle

eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il sindaco puo' concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovra', pero', rispettare le norme dettate dal presente regolamento.

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

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

ART. 61- USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici, sono stabiliti dall'Amministrazione sentito l'ufficiale sanitario, e di essi, e' data indicazione nella concessione edilizia.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavita' o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale nulla osta del comune, servirsi per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali pubblici, nonche'

deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART. 62- SEGNALEZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, Amministrazione Pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente ai lavori.

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

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

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

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia dovranno essere disposte nelle via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, in quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio

sottostante.

ART. 63- PONTI E SCALE DI SERVIZIO

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

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

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

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

ART. 64- SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.

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

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto, dovra' essere fatto in modo da evitare ogni deposito od 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 e' tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui e' avvenuto il deposito.

ART. 65- RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

L'assuntore dei lavori (o se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilita', tutti quei mezzi o provvedimenti o accorgimenti necessari per

evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

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

ART. 66- RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

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

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

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 67- SANZIONI

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica ed in particolare dagli artt. 15-16-17 della legge n° 10 del 28.01.77.

ART. 68- ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sede stradale ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e di finestre aperte all'esterno, ecc, deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o

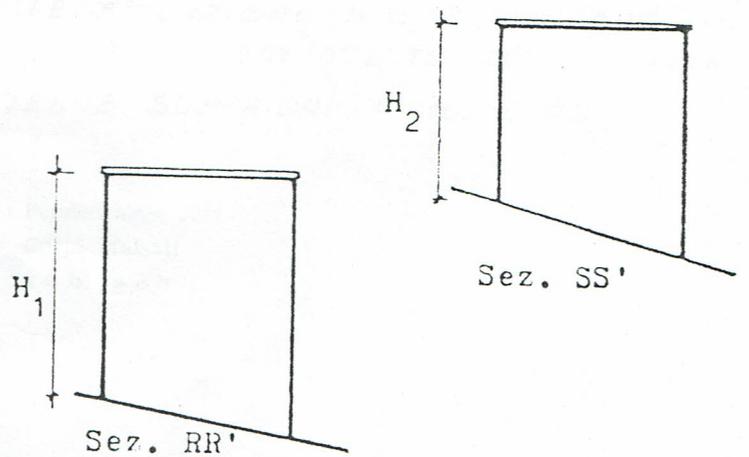
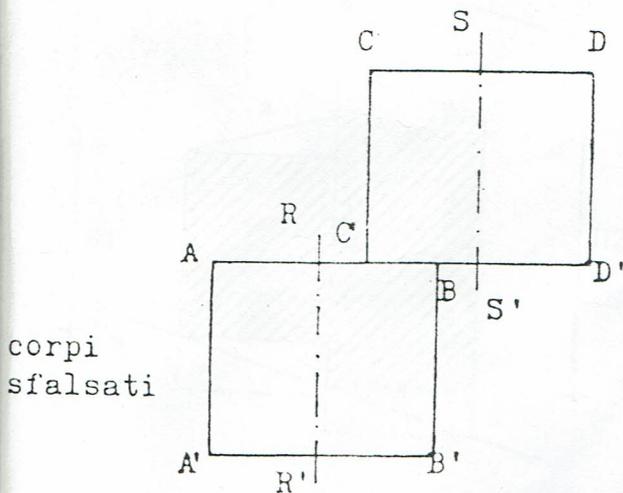
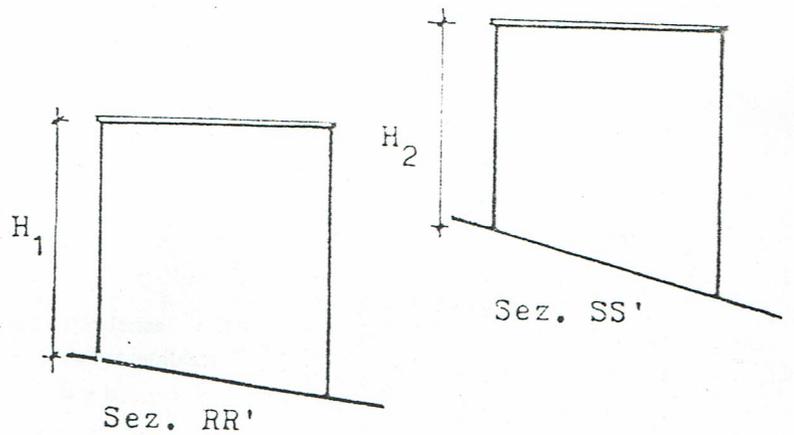
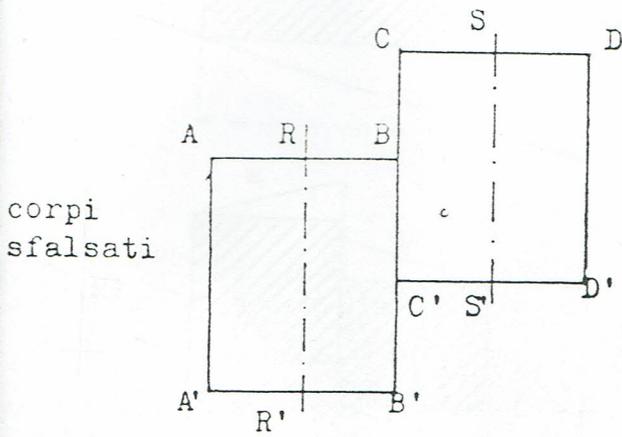
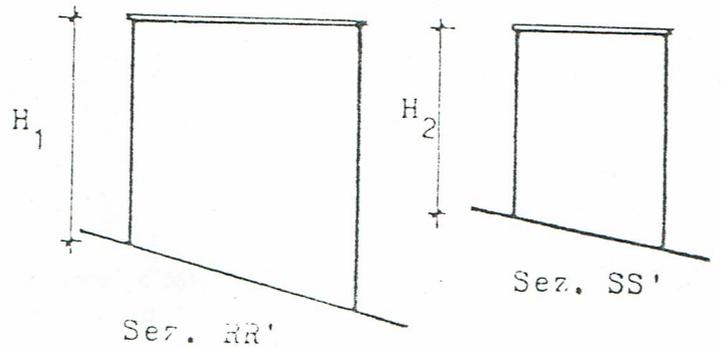
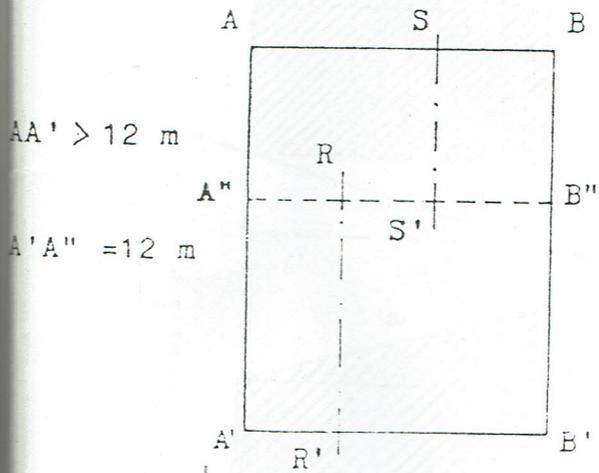
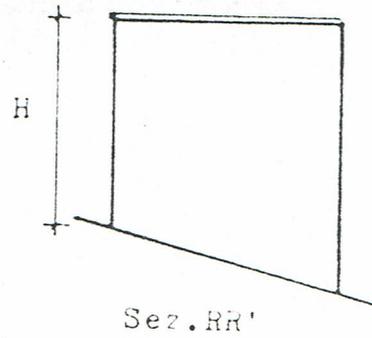
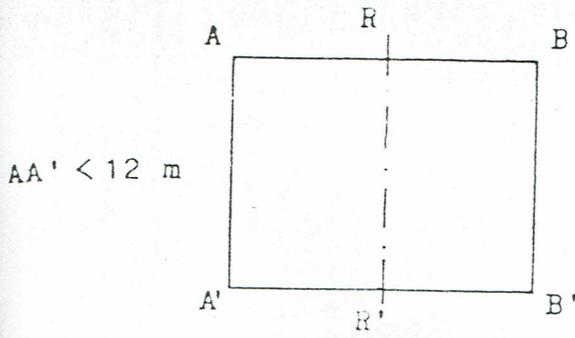
trasformazioni degli edifici o delle
parti in questione.

ART. 69- DISPOSIZIONI TRANSITORIE
Per esse si applicano le norme previste
dall'art. 18 della legge n° 10 del
28/01/1977.

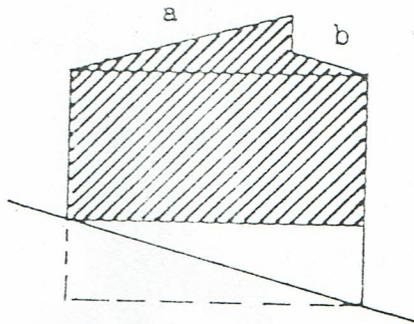
NORME SUL COMPUTO DEI VOLUMI: TABELLA ESEMPLICATIVA

SCHEMI DI PIANTE E RISPETTIVE SEZIONI E ALTEZZE

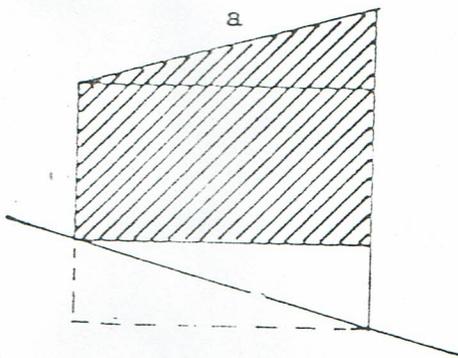
* l'altezza H, in caso di terreno a monte accidentato, è la media ponderale delle altezze



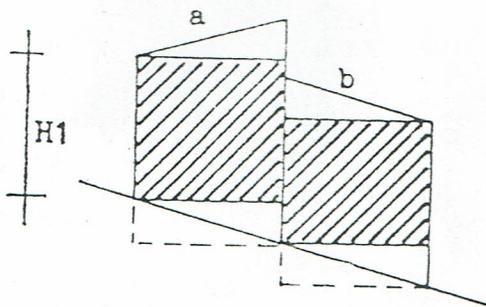
VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI



9) Pendenza < 35%
 $a \neq b$; $(a - b) > 1/5a$

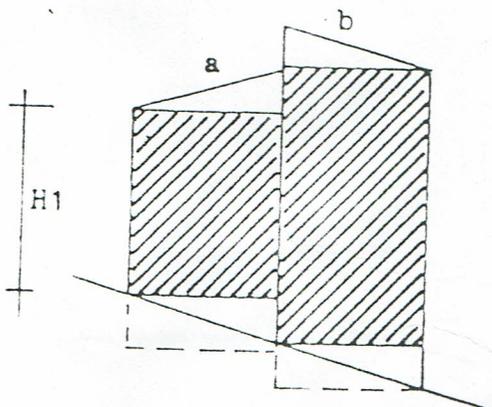


10) Pendenza < 35%
 $a \neq b$; $b = 0$



H2 11) Pendenza < 35%
 Corpi sfalsati
 $a \neq b$; $a = b$

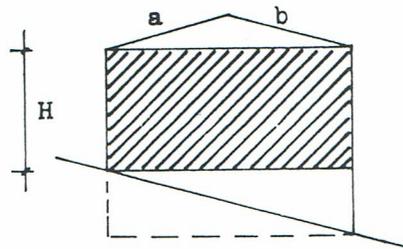
NELLE SITUAZIONI 11 e 12, CUBANO
 LE PARTI DI SOTTOTETTO CON ALTEZZE
 INTERNE SUPERIORI A Mt. 2.40



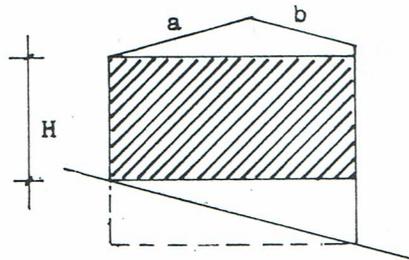
H2 12) Pendenza < 35%
 Corpi sfalsati
 $a = b$; $a \neq b$

VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI

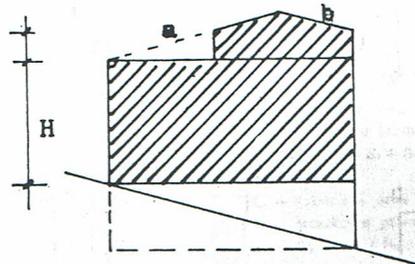
* il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o dei piani di calpestio.



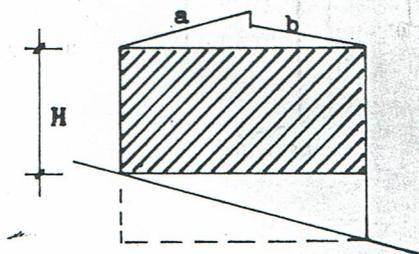
5) Pendenza < 35%
 $a = b$



6) Pendenza < 35%
 $a \neq b; (a - b) < 1/5a$

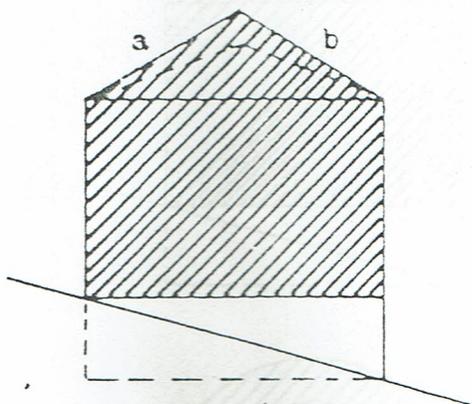


7) Pendenza < 35%
 $a \neq b; (a - b) < 1/5a$

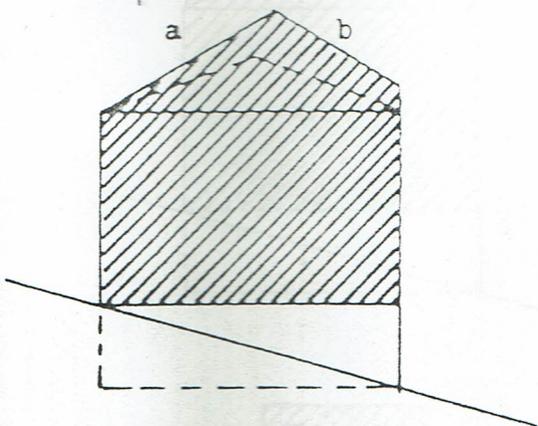


8) Pendenza < 35%
 $a = b;$
 $a \neq b; (a - b) < 1/5a$

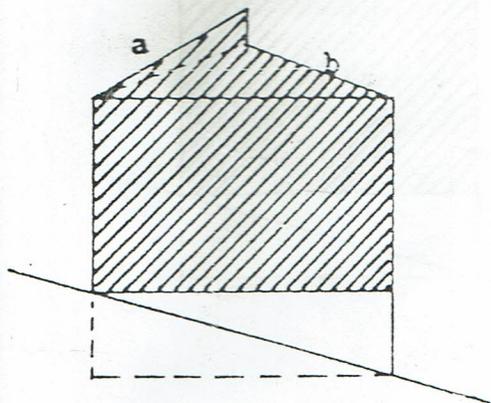
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



13) Pendenza $> 35^{\circ}$
 $a = b$

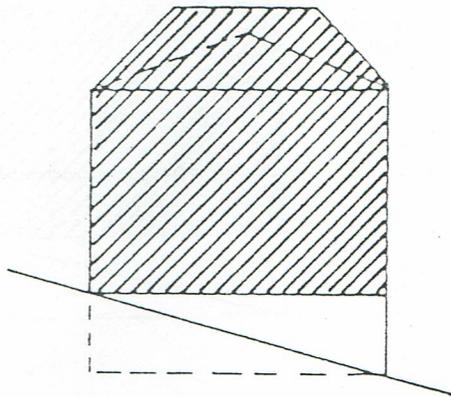


14) Pendenza $> 35^{\circ}$
 $a \neq b$

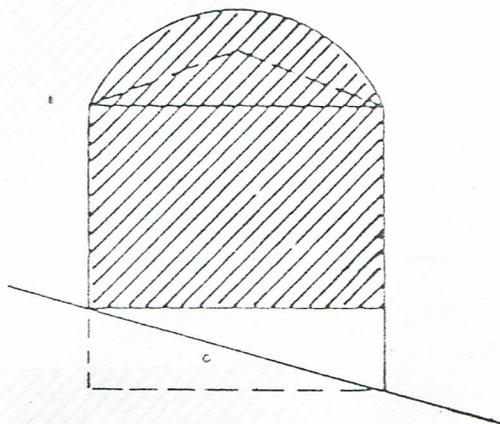


15) Pendenza $> 35^{\circ}$
 $a = b; a \neq b$

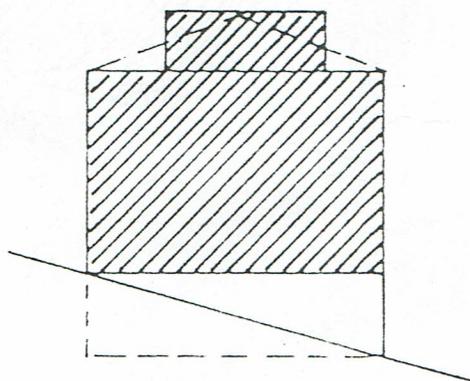
COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO



16) Pendenza > 35%

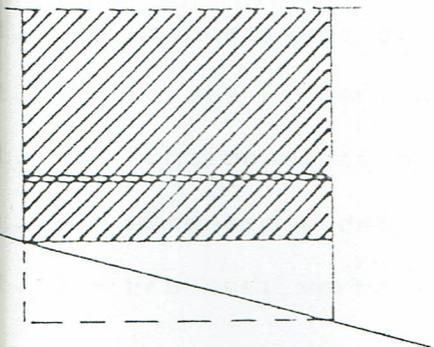


17) Cupola

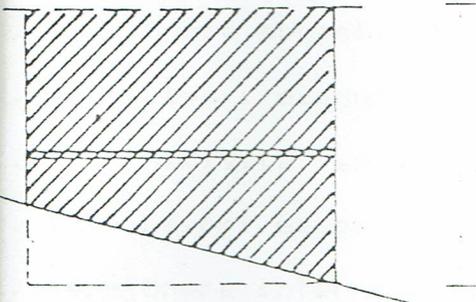


18) Attico

COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO

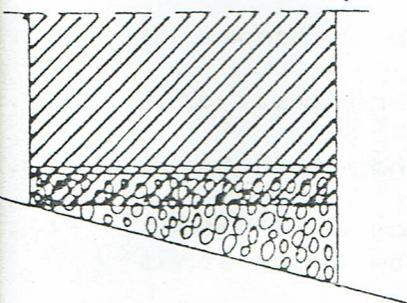


19) Seminterrato adibito a cantine ecc.



H₂

20) Seminterrato non adibito a cantine ecc.



21) Vespaio e massetto fuori terra

RI
RI
TO

INDICE

CAPO I - NORME PRELIMINARI	Pag. 1
Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento.....	Pag. 1
Art. 2 - Abrogazione delle precedenti norme.....	Pag. 1
Art. 3 - Richiamo a disposizioni di legge.....	Pag. 1
CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA	Pag. 1
Art. 4 - Attribuzioni della commissione edilizia.....	Pag. 2
Art. 5 - Composizione delle precedenti norme.....	Pag. 2
Art. 6 - Durata di carica.....	Pag. 3
Art. 7 - Funzionamento della commissione edilizia.....	Pag. 3
Art. 8 - Astensione dei singoli membri.....	Pag. 3
Art. 9 - Processi verbali nelle adunanze.....	Pag. 3
CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA	Pag. 3
Art. 10 - Opere soggette a concessione edilizia.....	Pag. 3
Art. 11 - Lavori eseguibili senza concessione edilizia	Pag. 4
Art. 12 - Attività soggette ad autorizzazione.....	Pag. 4
Art. 13 - Lavori eseguibili d'urgenza.....	Pag. 5
Art. 14 - Opere interne.....	Pag. 5
Art. 15 - Accertamento di conformità.....	Pag. 6
Art. 16 - Mutamenti di destinazione d'uso.....	Pag. 6
Art. 17 - Autorizzazione per edifici speciali.....	Pag. 7
Art. 18 - Domande di concessione.....	Pag. 7
Art. 19 - Documenti a corredo della domanda di concessione edilizia.....	Pag. 8
Art. 20 - Istruttoria preliminare dei progetti.....	Pag. 9
Art. 21 - Esame dei progetti e rilascio della concessione edilizia.....	Pag. 9
Art. 22 - Opere in conglomerato cementizio armato.....	Pag. 10
Art. 23 - Norme per il contenimento dei consumi energetici.....	Pag. 10

Art. 24 - Titolarita' della concessione edilizia e voltura della concessione.....	Pag. 10
Art. 25 - Durata, decadenza, rinnovo e annullamento della concessione edilizia.....	Pag. 11
Art. 26 - Varianti ai progetti approvati.....	Pag. 12
Art. 27 - Contributo per il rilascio della concessione edilizia.....	Pag. 12
Art. 28 - Esenzione del contributo per il rilascio della concessione edilizia.....	Pag. 12
Art. 29 - Esecuzione del contributo per il rilascio della costruzione.....	Pag. 13
Art. 30 - Deroghe.....	Pag. 13
CAPO VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	Pag. 14
Art. 31 - Inizio dei lavori - Richiesta dei punti fissi.....	Pag. 14
Art. 32 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.....	Pag. 14
Art. 33 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilita' e di agibilita'.....	Pag. 14
Art. 34 - Provvedimenti per opere arbitrarie.....	Pag. 15
Art. 35 - Responsabilita' del titolare della conces- sione del committente, del costruttore e del direttore dei lavori.....	Pag. 15
Art. 36 - Vigilanza e controllo sull'attivita' urba- nistico-edilizia.....	Pag. 16
Art. 37 - Rivestimenti e scoperte.....	Pag. 17
Art. 38 - Richiesta di "parere preventivo di massima" per costruire.....	Pag. 18

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

Criteri per la determinazione di indici e parametri

Art. 39 - Indici e parametri - Destinazioni di zona...	Pag. 18
Art. 40 - Definizioni degli indici e dei parametri....	Pag. 18

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

PO I - RISPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO	Pag. 21
Art. 41 - Campionatura.....	Pag. 21
Art. 42 - Rispetto e manutenzione degli edifici.....	Pag. 22
Art. 43 - Aggetti e sporgenze.....	Pag. 22
Art. 44 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe.....	Pag. 23
PO II - NORME IGIENICHE	Pag. 25
Art. 45 - Spazi interne agli edifici.....	Pag. 25
Art. 46 - Varianti ai progetti approvati.....	Pag. 26
Art. 47 - Convogliamento acque luride.....	Pag. 26
Art. 48 - Scale.....	Pag. 26
Art. 49 - Forni focolai, camini, condotti di calore, canne funarie.....	Pag. 26
Art. 50 - Piani interrati e seminterrati.....	Pag. 27
Art. 51 - Piani terreni.....	Pag. 28
Art. 52 - Piani sottotetto.....	Pag. 28
Art. 53 - Norme comuni a tutti i vani abitabili finestre, altezza, superfici.....	Pag. 28
Art. 54 - Fabbricati in zona rurale.....	Pag. 29
Art. 55 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.....	Pag. 29
PO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE	Pag. 30
Art. 56 - Chiusura di aree edificabili fronteggianti spazi pubblici.....	Pag. 30
Art. 57 - Depositi su aree scoperte.....	Pag. 30
PO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE	Pag. 30
Art. 58 - Stabilita' e sicurezza delle nuove costruzioni.....	Pag. 30
Art. 59 - Stabilita' e sicurezza degli edifici esistenti.....	Pag. 30

RI
RI
ITO

PO V - USO DI SUOLO SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI	Pag. 31
t. 60 - Occupazione temporanea di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.....	Pag. 31
t. 61 - Uso di scarichi e di acque pubbliche.....	Pag. 32
PO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	Pag. 33
t. 62 - Segnalazione, Recinzione e illuminazione della zona dei lavori.....	Pag. 33
t. 63 - Ponti e scale di servizio.....	Pag. 34
t. 64 - Scavo dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.....	Pag. 34
t. 65 - Responsabilita' degli esecutori delle opere.	Pag. 34
t. 66 - Rimozioni delle recinzioni.....	Pag. 35

TITOLO VI

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

t. 67 - Sanzioni.....	Pag. 35
t. 68 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.....	Pag. 35
t. 69 - Disposizioni transitorie.....	Pag. 36

FORME SUL COMPUTO DEI VOLUMI:

TABELLA ESEMPLIFICATIVA	Pag. 37
schemi di piani e rispettive sezioni e altezze.....	Pag. 37
volumi dei sottotetti ed altezze degli edifici.....	Pag. 38
computo dei volumi del sottotetto.....	Pag. 39
computo dei volumi del sottotetto.....	Pag. 40
computo dei volumi del seminterrato.....	Pag. 41