

**COMUNE DI ZERFALIU**

Provincia di Oristano

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Legge Regionale n° 45 del 22.12.1989

**REGOLAMENTO EDILIZIO**



## TITOLO I

### ***DISPOSIZIONI GENERALI***

#### **CAPO I**

##### **NORME PRELIMINARI**

###### **ARTICOLO 1**

###### **Contenuto 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 norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

###### **ARTICOLO 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 legislative e regolamentari, generali e speciali, in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione e tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

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

**ARTICOLO 3**  
**Attribuzioni della commissione edilizia**

La Commissione Edilizia esprime parere consultivo obbligatorio al Sindaco :

- a) sugli strumenti urbanistici e sui piani di lottizzazione;
- b) sui progetti di costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- c) sulla ornamentazione della facciata anche in fabbricati già esistenti ed in generale su quanto interessa edilizia ed il decoro, anche al valore artistico ed all'inserimento nel contesto ambientale;
- d) sui progetti di urbanizzazione primaria.

Essa dà inoltre parere :

- e) sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f) sui monumenti da erigersi nelle piazze pubbliche e sulle edicole funerarie da erigersi nel cimitero;
- g) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- h) su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale ritenga di sottoporre alla Commissione Edilizia;
- i) sull'interpretazione, esecuzione ed eventuali modifiche del presente regolamento.

**ARTICOLO 4**  
**Composizione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è 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 Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo sostituto;
- d) dall'Ufficiale sanitario;
- e) da un Architetto od Ingegnere nominato dalla Giunta Municipale fra una terna segnalata dagli Ordini professionali;
- f) da un geometra nominato dalla Giunta Municipale regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri;
- g) da due cittadini qualificati nel settore dell'edilizia nominati dalla Giunta Municipale.

I membri nominati dalla Giunta Municipale, durano in carica due anni, e saranno considerati dimissionari se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo; essi non potranno essere rieletti consecutivamente.

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

**ARTICOLO 5**  
**Funzionamento della Commissione Edilizia**

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

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari, oltre al tecnico Comunale.

I pareri saranno presi a maggioranza assoluta di voti.

Il Presidente può designare tempestivamente tra i commissari i relatori dei progetti di particolare importanza.

Gli elaborati saranno esaminati secondo la data di presentazione, salvo quelli riguardanti edifici di interesse pubblico, di cooperative edilizie, di stabilimenti industriali e le varianti in corso d'opera.

Potranno essere chiamati, durante l'istruzione del progetto, i progettisti affinché essi stessi possano dare eventuali spiegazioni o chiarimenti sugli elaborati presentati.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale. Il numero legale non viene meno.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da un funzionario della sezione tecnica comunale designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente e dai commissari.

Il Segretario provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, ed apporre, sui relativi disegni la dicitura *esaminato dalla Commissione Edilizia*, completa dalla data e dal visto di almeno due commissari delegati dal Presidente.

## CAPO III

### CONCESSIONE EDILIZIA

#### ARTICOLO 6

##### **Opere soggette a Concessione Edilizia**

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

- a) Costruzione, ampliamento, riduzione restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati;
- b) Opere di urbanizzazione primaria ( strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) o secondaria;
- c) Tutte le opere soggette a concessione in base alla normativa Regionale e Nazionale vigente.

#### ARTICOLO 7

##### **Lavori eseguibili senza concessione**

Non è richiesta concessione edilizia per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni ;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzi, fosse settiche o biologiche già esistenti ;
- d) impianti di servizi accessori come l'illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici (2), e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili all'esterno ;
- e) i lavori di manutenzione straordinaria, per i quali è comunque necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 16 (7).

In ogni caso deve essere presentata al Comune, per tutti gli interventi di competenza , la relativa denuncia prima dell'inizio dei lavori definiti nel presente articolo.

#### ARTICOLO 8

##### **Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare entro dieci giorni la domanda di cui al seguente art. 9 o al seguente art. 17.

#### ARTICOLO 9

##### **Domande di concessione**

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in bollo sul modulo stampato dal Comune e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e al progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente :

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti (1) ;
- b) l'elezione di domicilio nel comune da parte del proprietario ;
- c) L'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente di cantiere e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti; progettista e direttore dei lavori nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

## ARTICOLO 10

### **Documentazione a corredo delle domande: progetto e allegati**

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 9, è richiesta la presentazione del titolo di proprietà dell'area o di altro documento che ne dimostri la disponibilità, dal quale risulti la sua estensione, e dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente, e, per le aree esterne al centro abitato, corografia in scala non inferiore a 1:4000;
- b) planimetria catastale del lotto ;
- c) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1000 estesa per un raggio di almeno m. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto servitù attive e passive ;
- d) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 con l'indicazione dell'area scoperta, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati ;
- e) tutti i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura con la indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima o dopo la sistemazione in scala non inferiore a 1:100;
- f) prospetto sezione in scala non inferiore a 1:20 dell'edificio prospiciente gli spazi pubblici, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
- g) prospetto e sezione della eventuale recinzione sugli spazi pubblici;
- h) calcolo della superficie coperta e del volume dell'edificio, della superficie utile dei vani abitabili ed accessori indicati in pianta;
- i) l'eventuale calcolo di dimensionamento degli impianti in base alle norme vigenti L.46/90 e 10/91;
- l) il progetto dovrà essere corredata, se necessario, dei pareri di vari Enti: VV.FF., Regione etc; e comunque da qualunque nulla osta sia previsto dalla normativa regionale e nazionale vigente.

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 quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredata da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati; dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

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

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

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

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

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

## **ARTICOLO 11** **Istruttoria preliminare dei progetti**

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 15 giorni dal responsabile del provvedimento. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti (4) - il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Il progetto dovrà essere esaminato entro i termini stabiliti dalla normativa vigente.

## **ARTICOLO 12** **Concessione edilizia**

Il Sindaco sentito, il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato entro 30 giorni e motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione condizionata o 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.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'assolvimento degli oneri di cui alla legge 28.01.1977 n.10.

Copia della concessione edilizia sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti (5) e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

### **ARTICOLO 13** **Effetti e validità della concessione edilizia**

Il rilascio della concessione edilizia costituisce semplice presunzione della conformità delle opere progettate alla normativa legislativa e regolamentare in vigore.

Essa non esonera le parti interessate all'obbligo di attenersi a detta normativa sotto la loro responsabilità; restano sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

La concessione edilizia è trasferibile.

In caso di trasferimento della concessione o della proprietà dell'area edificabile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono comunicare la variazione dell'intestazione al Comune fornendo copia dell'atto di trasferimento.

### **ARTICOLO 14** **Durata, decadenza, annullamento della concessione**

La concessione ha la durata di tre anni, e s'intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere relative risultino non iniziate.

La concessione viene annullata :

- 1) quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati non rispondenti o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 2) quando sia in contrasto con disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o prescrizioni dei piani urbanistici.

La concessione si considera decaduta:

- 1) in caso di mancato versamento dei contributi;
- 2) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.

**Le opere cui si riferisce la concessione debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal rilascio;** di tale termine si potrà chiedere proroga al Sindaco, solo nei casi previsti dalle leggi vigenti (5).

### **ARTICOLO 15** **Responsabilità**

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, l'esecutore degli impianti, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti (1 e 16) e ciascuno per la parte di sua competenza, delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

## CAPO IV

### AUTORIZZAZIONI

#### ARTICOLO 16

##### **Attività soggette ad autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, secondo le leggi e disposizioni vigenti (7) :

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità ;
- 2) i lavori di manutenzione straordinaria ;
- 3) i depositi su aree scoperte ;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico ;
- 5) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni ;
- 6) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, alterazioni degli alberi ornamentali e d'alto fusto;
- 7) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni su prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;
- 8) collocamento, rimozione, modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico ;
- 9) collocamento o modifica di tende aggettanti sullo spazio pubblico ;
- 10) piccole modifiche alle tramezzature od alle aperture in fabbricati esistenti.

La domanda per il rilascio delle suddette autorizzazioni, redatte in carta da bollo e a firma del proprietario, saranno eventualmente corredate di adeguati elaborati grafici e fotografie esplicative.

#### ARTICOLO 17

##### **Lottizzazioni**

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o da loro procuratori speciali deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che s'intendono utilizzare a scopo edilizio e con il titolo di proprietà delle aree stesse.

E' fatta salva la possibilità di cui alla Legge Regionale 01.07.1991, n.20.

Il progetto, che dovrà essere redatto da tecnici abilitati iscritti ai relativi albi professionali, è composto di :

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località ;
- b) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di m. 1.00 e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona ;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:4000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati ;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante :

- 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni e delimitazione dei lotti e simili;
- 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi e al verde pubblico ;
- 3) la delimitazione delle aree destinate, allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative ;
- 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra di loro, nel rapporto almeno 1:500 ;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) prevista a servizio della lottizzazione :
- h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione :
- 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme e dallo strumento urbanistico vigente ;
- 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi ;
- 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture ;
- 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti dai particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.

Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

- i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti (7) il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

### **Convenzione della lottizzazione**

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre che ai nulla osta prescritti dall'art. 28 della L.U.I. è subordinata dalla stipulazione di una convenzione con la quale il proprietario interessato assume i seguenti impegni :

- a) cedere gratuitamente al Comune, entro termini prestabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione della energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato ) contro l'eventuale iscrizione delle aree stradali negli elenchi comunali ;
- b) cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti dalla lottizzazione ed in

relazione alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale nonché le aree occorrenti per la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona ai servizi pubblici ;  
c) assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, nonché le opere che siano necessarie per allacciare la zona ai servizi pubblici ; la quota verrà determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni ;  
d) eseguire ed ultimare le opere di cui al presente paragrafo entro un termine prestabilito, comunque non superiore ai dieci anni ;  
e) fornire al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Ai fini di eventuali conguagli che si rendessero necessari per successive varianti o rielaborazioni della lottizzazione, tra il Comune da una parte ed il lottizzante dall'altra, si assumeranno convenzionalmente valori unitari che saranno precisati nella convenzione stessa, sia per le opere di urbanizzazione primaria, che per le opere di urbanizzazione secondaria, in essi comprendendonsi ogni onere attribuito alla proprietà.

### **Obblighi del proponente**

Il proprietario, in sostituzione dell'obbligo di eseguire a sua cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria, può versare alla cassa comunale l'importo delle opere di urbanizzazione determinato in base al valore unitario convenuto; nel quale caso le opere verranno eseguite dal Comune.

Le opere di urbanizzazione convenzionate dovranno essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione degli edifici e completate in ogni caso prima del rilascio del permesso di abitabilità.

### **Obblighi del Comune**

Il Comune potrà provvedere, impegnandosi nella convenzione :

- a) a dotare il quartiere in formazione di adeguate pubbliche attrezzature (scuola, asilo, etc.) in rapporto allo sviluppo dell'edificazione ed all'importanza demografica del quartiere stesso ;
- b) a mantenere all'uso pubblico le strade e la rete dei servizi secondo i normali criteri e secondo le normali esigenze ;
- c) a gestire amministrativamente e tecnicamente i servizi realizzati.

## CAPO V

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### ARTICOLO 18 Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione , in apposito verbale che verrà redatto in doppio esemplare, firmato, ciascuno, delle parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Per le operazioni di cui sopra il richiedente dovrà fornire gli operai ,gli attrezzi occorrenti e pagare i diritti e le spese relative.

#### ARTICOLO 19 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi (1) e dal presente regolamento edilizio, o, a quelle indicate nella concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune 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'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le quarantotto ore successive, al Sindaco il quale, sentito il Tecnico Comunale, disporrà i 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 attuati 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.

#### ARTICOLO 20 Ultimazione dei lavori. Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori e copia del certificato di collaudo (in ottemperanza all'art.. 8 della Legge 05.11.1971 n. 1086), chiedendo la visita del Tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

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

Constatata l'osservanza della Legge 05.11.1971 n. 1086 e di tutte le norme igienico-sanitarie, in particolare di quelle contenute nel presente regolamento e, nelle leggi sanitarie (8), il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

## TITOLO II

### ***DISCIPLINA URBANISTICA***

#### **CAPO UNICO**

#### **CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

##### **ARTICOLO 21 Indici e parametri**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alla destinazione d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 22, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso, le cui norme fanno parte integrante del presente Regolamento.

##### **ARTICOLO 22 Definizione degli indici e dei parametri**

###### **1) Indice di fabbricabilità territoriale**

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume edilizio realizzabile in una zona definita dallo strumento urbanistico vigente, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

###### **2) Territorio o ambito territoriale**

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

Se ne distingue la superficie in :

**totale:** coincide con l'area delimitata graficamente dal perimetro;

**utile:** si ottiene detraendo dalla precedente le aree che, per loro natura o per vincoli del piano urbanistico, non sono da considerare ai fini dell'utilizzazione edilizia.

###### **3) Zona**

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

###### **4) Destinazione d'uso**

Di un'area o di un edificio, è un complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio.

Si dice principale la destinazione d'uso *qualificante* ;

*complementare od accessoria o secondaria* la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, eventuale od ammessa, la o le funzioni non principali che, non rientrano nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione principale e sono quindi consentite a norma del piano urbanistico.

## **5) Indice di fabbricabilità fondiario**

E' il rapporto in mc/mq tra il volume costruibile e l'area edificabile del lotto.

## **6) Area edificabile**

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto :

- a) le porzioni che per vincoli di legge o dello strumento urbanistico edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico ecc.) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere;
- c) gli spazi finiti esistenti.

Si possono invece considerare aggregate all'area edificabile:

le aree confinanti, anche di altro proprietario purchè la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. E' ovvio che la cessione è ammessa solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

Nel caso di un lotto confinante con cortile comune si può considerare area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, si può presumere, ad esempio che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

## **7) Volume costruibile**

E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso.

Il volume costruibile è computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana ed il tetto abbia pendenza minore del 35% in tutte le falde.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% e di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio (piano attico, sottotetto rialzato lungo la linea di gronda o volumi simili). (19)

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

La loro altezza massima non deve eccedere i ml. 2,40 e devono risultare al disotto del piano di campagna per almeno il 40% del loro volume.

L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di m. 12.00 di lato.

Si escludono dal volume le parti coperte ma aperte dell'edificio, come balconi, verande, loggiati, pensiline e tettoie, piani terreni a pilotis, con esclusione delle parti chiuse, (le verande e gli spazi aperti possono essere delimitate da pareti al massimo per 2/3 del loro perimetro, diversamente vengono calcolate nella superficie coperta e nel volume); i piani a pilotis, se privati, devono avere un'altezza libera non superiore a m. 2.50, diversamente viene conteggiata l'eccedenza.

Si esclude inoltre il volume relativo alla sopraelevazione obbligatoria del piano terreno, pari a 50 cm. occupati dal vespaio, tale altezza non viene computata anche nel caso di piano seminterrato.

## **8) Rapporto di copertura**

Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati.

E' il rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area edificabile del lotto.

## **9) Area coperta**

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo; si considera cioè l'ingombro massimo dei vari piani dell'edificio, compresi quelli interrati.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta :

- i balconi, verande, loggiati, pensiline, tettoie e in genere tutti gli spazi aperti anche se coperti, fino al limite del 25% della superficie utile abitabile complessiva dell'edificio (le verande e gli altri spazi aperti possono essere delimitate da pareti al massimo per 2/3 del loro perimetro, diversamente vengono calcolate nella superficie coperta e nel volume);
- le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura in zone agricola, i piani caricatori in zona industriale o mista.

## **10) Area scoperta**

L'area scoperta, non impegnata da costruzioni nel sottosuolo, deve essere sistemata a verde almeno per la metà rispettando l'indice di piantumazione = 100 (un albero ad alto fusto per ogni 100 mq.); le eventuali rampe per automezzi o piste pedonali devono essere eseguite con pavimentazioni filtranti. Le recinzioni verso spazi pubblici devono essere realizzate a giorno e non devono superare l'altezza di m. 2.10.

## **11) Distacco**

E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale normale alla parete considerata e passante per il punto più vicino al confine o alla parete di riferimento.

Nel misurare la distanza, non si considerano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde e simili; tali sporgenze non devono comunque avere profondità superiore a mt. 1,20.

## **12) Arretramento**

E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le verande e le logge.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di sfruttamento si applicano all'intero lotto.

## **13) Altezze degli edifici**

L'altezza degli edifici non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei *volumi tecnici* ( vano scala, vano-ascensore, canne fumarie, ecc.) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

S'intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata la altezza degli edifici, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra alla linea del parapetto pieno nel caso di copertura a terrazza o alla linea di gronda del tetto

in corrispondenza dell'estradosso della falda; se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo con pendenza del 35%; se invece ha pendenza superiore al 100% esso si considera come parete e quindi occorre comprendere tutta la sua proiezione verticale. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

#### **14) Terreno sistemato**

S'intende per terreno sistemato, il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistematici prima del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità.

#### **15) Edificio o fabbricato**

Per l'edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma se trattasi di edificio a più piani.

#### **16) Edificazione**

Costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali adottati, (muratura, legno, ferro, ecc.) e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, ecc.).

Si considerano dunque *edifici* anche i prefabbricati smontabili che non necessitano di fondazioni.

#### **17) Fabbricato accessorio**

Si dicono fabbricati accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc.. Essi non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato principale od a servizio di un fabbricato *principale* esistente.

#### **18) Fronte di un edificio**

Si dice *fronte* il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo *ingombro visuale*, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un *fronte* è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore. Per *fronte continuo* si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su unico piano verticale, senza alcuna variazione nel suo andamento planimetrico almeno ai piani superiori dell'edificio.

#### **19) Lunghezza massima dei prospetti**

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

#### **20) Spazi interni dell'edificio**

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

Sono classificati nei seguenti tipi :

- a) **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con assoluto di m. 25.00. L'indice di piantumazione è = 200.
- b) **Patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano ; o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a m. 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00.
- c) **Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera ad ogni finestra è superiore a m. 8.00 e la superficie di pavimento superiore a 1/5 di quelle delle pareti che la circondano.
- d) **Chiostrina.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00.

#### **21) Indice di piantumazione**

Indica il numero delle piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro delle singole zone, con eventuale specificazione delle essenze.

Nelle diverse zone sono fissati i seguenti indici :

- parco pubblico e giardino privato = 200 ;
- verde primario e area scoperta privata = 100.

#### **22) Lavori iniziati.**

I lavori si dicono iniziati allorchè, predisposto il progetto esecutivo, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, ed esempio : la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

#### **23) Lavori ultimati.**

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

Per le costruzioni private, i lavori si dicono ultimati quando, in seguito a dichiarazione del D.L., sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità, a norma degli articoli 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.1934, n.1265. Ai fini dell'art. 17 legge 765 vedi *costruzione ultimata*.

#### **24) Costruzione ultimata.**

Ai fini dell'art. 17 della legge 765, una costruzione si considera *ultimata* allorchè sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura). Per l'edilizia sovvenzionata vedi voce *lavori ultimati*.

#### **25) Fascia di protezione stradale**

E` l'area latissante ad una strada su cui a norma del D.I 01.04.1968, n. 1404 , non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse, di norma, le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta, le normali recinzioni e siepi, le opere di sostegno di altezza limitata, nonchè i distributori di carburanti con relativi accessori per soccorso immediato degli utenti della strada.

#### **26) Distanza di protezione delle strade.**

E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale a protezione della strada, a norma del D.I. 01.04.1968, n. 1404.

Dovranno essere inoltre rispettate le distanze riportate nel D.L. 30 aprile 1992, n.285, D.P.R. 16 Dicembre 1992, n. 495 e D.P.R. 26 Aprile 1993, n.147 e successive modificazioni ed integrazioni.

La distanza di protezione non va osservata dai manufatti, i quali osservano invece le distanze minime fissate dal R.D. 08.12.1933, n. 1740 (art. 1) o quelle maggiori eventualmente fissate dallo strumento urbanistico.

### **27) Ciglio della strada.**

E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi in quanto queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

### **28) Centro abitato.**

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

Si definisce in breve centro abitato un aggregato di case contigue, con interposte strade, piazze e simili o comunque *brevi* soluzioni di continuità, determinanti in un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitati dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili, ossia un aggregato edilizio a carattere urbano, dotato di urbanizzazione primaria e sociale.

### **29) Centro edificato.**

E' delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

### **30) Urbanizzazione primaria.**

Le opere di urbanizzazione primaria comprendono le strade residenziali, gli spazi di sosta e di parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione e gli spazi di verde attrezzato.

### **31) Urbanizzazione secondaria.**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono previste dagli strumenti urbanistici e comprendono le attrezzature di interesse comune indispensabili alla vita del quartiere e che sono poste a suo diretto servizio, come :

scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati, parchi di quartiere, verde per attrezzature sportive o altri particolari impianti, asili nido, attrezzature culturali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi (Uffici P.T., protezione civile, ecc..) ed altre.

### **32) Allacciamenti ai pubblici servizi.**

Queste opere comprendono le condotte fognanti e di adduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con la città ed altre.

### **33) Definizione degli interventi di recupero.**

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti :

- a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle

necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso ;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e dagli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio ;

- d) interventi di ristrutturazione edilizia , quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio di tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## TITOLO III

### ***DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE***

#### **CAPO I**

##### **ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

###### **ARTICOLO 23 Campionature**

E` facoltà della Commissione Edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

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

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

Nelle pareti esterne, come sopra definito è 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 del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere messe 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 della estetica dell'ambiente.

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

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge (11).

###### **ARTICOLO 25 Aggetti e sporgenze.**

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

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

- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2.50 se la strada ne è priva.

I balconi aperti e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 10.00 o a m. 8.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano di marciapiede, o a m. 4.50 dal piano stradale, se non esiste e non è previsto marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi aperti e le pensiline sul fronte stradale non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada, con un massimo di mt. 1,20.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale; la superficie ed il volume devono rispettare il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità applicati alla sola superficie del lotto (area edificabile).

## **ARTICOLO 26** **Arredo urbano**

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonchè di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, o altri oggetti occupanti il suolo o spazio pubblico, gli

interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

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

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

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

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

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

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

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti(12).

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

Le tende, le loro appendici, ed il loro meccanismo non possono essere situate ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al dissotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del comune e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (4) della Soprintendenza ai monumenti.

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

## **CAPO II**

### **NORME IGIENICHE**

#### **ARTICOLO 27 Spazi interni agli edifici**

Negli spazi interni agli edifici così come definiti dall'art. 21/20 possono affacciarsi ambienti di qualunque tipo purché la distanza minima tra pareti finestrate sia di mt. 6.00, tale distanza viene ridotta a mt. 4.00 per cucine, servizi igienici, lavanderie e disimpegni.

#### **ARTICOLO 28 Uso dei distacchi tra i fabbricati**

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

#### **ARTICOLO 29 Convogliamento delle acque luride**

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

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

#### **ARTICOLO 30 Scale**

Non partecipano al computo dei volumi i vani scala se costituiti da vani a se stanti e non adibiti ad altri usi.

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a 110 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che più un cm. per ogni 300 mq. o frazione, di superficie lorda servita; ogni scala non può servire più di quattro appartamenti per piano.

Per le scale che servono un'unica unità immobiliare si prescrive una larghezza minima di cm.60.

#### **ARTICOLO 31 Forni, focolai,camini, condotti di calore, canne fumarie**

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 20 del presente regolamento

ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od 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 (2).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di dieci 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, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, senza adeguato rivestimento impermeabile. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza (2).

### **ARTICOLO 32 Piani interrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini od autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme di legge specifiche

vigenti (3). Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato 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'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

### **ARTICOLO 33 Piani seminterrati**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, se esiste un piano interrato o camera d'aria sottostante e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte(13) per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art.32.

### **ARTICOLO 34 Piani terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno cm. 50 dal livello delle aree circostanti con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario ; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70. Nel caso di edifici isolati dal lotto, possono

realizzarsi piani terreni con soffitti inclinati, con m. 2.40 di altezza minima e m. 2.70 di media.

Negli edifici con almeno due piani fuori terra l'altezza netta dei locali abitabili al piano terreno può essere ridotta a m. 2.70 solamente nei casi in cui al 1° piano non siano previsti balconi o aggetti sul suolo pubblico.

## ARTICOLO 35 **Piani sottotetto**

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di m. 2.70 e la minima di m. 2.20 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'aria o con materiali coibenti tali d'assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità è, perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

## ARTICOLO 36

### **I) Norme comuni a tutti i piani abitabili**

#### a) Superficie utile

La superficie minima degli alloggi deve assicurare per ogni abitante una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9.00, se per una persona, e di mq. 14, se due persone; ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva di servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

#### b) altezza interna

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2.70, riducibili a m. 2.40 per i disimpegni, servizi igienici e i ripostigli.

#### c) illuminazione e ventilazione naturale

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, ripostigli e vani scala, devono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale d'abitazione, la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

### **II) Norme per i locali adibiti ad altri usi**

#### a) altezza interna

I locali destinati a luoghi di riunione di uso pubblico, negozi, esercizi pubblici, laboratori, autorimesse di uso pubblico, devono avere una altezza minima interna utile non inferiore a m. 3.50; nelle autorimesse di uso privato l'altezza può essere ridotta a m. 2.40.

Possono avere una altezza ridotta a m. 3.00:

- i locali di superficie non superiore a mq. 100 destinati a negozi o ad esercizi pubblici;

- i locali destinati a laboratori artigiani, nè molesti, nè nocivi, di superficie non superiore a mq.100.

Nei locali adibiti ad uffici privati non frequentati dal pubblico, nei quali siano installate a soffitto le canalizzazioni per l'impianto di aria condizionata, l'altezza utile del controsoffitto può essere ridotta a m. 2.40.

- b) per l'illuminazione e ventilazione naturale, ventilazione meccanica, isolamento termico e protezione acustica, valgono le norme per le abitazioni indicate al paragrafo I).

c) Barriere architettoniche

Al fine di eliminare gli impedimenti fisici, comunemente definiti *barriere architettoniche* che sono di ostacolo alla vita di relazione dei minorati, negli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale devono essere rispettate le norme vigenti in materia. (18).

d) ventilazione meccanica

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano ai servizi di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti; deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.,) prima che si diffondano.

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

La stanza da bagno sprovvista di apertura all'esterno per il cambio dell'aria, deve essere dotata di impianto di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura dell'ambiente; in questi casi è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera ed inoltre l'impianto idrico deve essere collegato ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi igienici: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia; l'accesso diretto al bagno dai locali abitabili può avvenire purchè esso sia dotato di antibagno.

E' consentita la realizzazione di scale e dei relativi disimpegni anche senza finestre sulle scale a condizione che:

- 1) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene ;
- 2) siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

e) isolamento termico

Al fine di contenere il consumo energetico per usi termici, gli edifici e gli impianti termici devono garantire il rispetto delle caratteristiche di isolamento termico stabilito dalle norme vigenti (2); il rispetto di tali norme deve essere verificato per il rilascio della concessione edilizia e della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

f) protezione acustica

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e dai locali o spazi destinati a servizi comuni; a tal fine devono essere osservate le norme emanate dagli organi competenti (16).

**ARTICOLO 37**  
**Fabbricati in zona rurale**

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti (14) per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche non perdenti, od impianti di depurazione.

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

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione, è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m.10.00.

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

**ARTICOLO 38**  
**Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno la eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui agli articoli precedenti. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti (15), le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

## CAPO III

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

#### **ARTICOLO 39**

##### **Manutenzione delle aree**

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

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **ARTICOLO 40**

##### **Depositi su aree scoperte**

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17.

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

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

## CAPO IV

### **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

#### ARTICOLO 41

##### **Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni (16) nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

#### ARTICOLO 42

##### **Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesta dalle norme vigenti (16).

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

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

## CAPO V

### USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

#### ARTICOLO 43

##### **Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico**

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

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 26.

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 qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è 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, sentito il tecnico comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Capo I.

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

#### ARTICOLO 44

##### **Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi(4), 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 e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### **ARTICOLO 45** **Uso di scarichi e di acque pubbliche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco sentito l'ufficio tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella autorizzazione di cui all'art.17.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e comunque in modo da non determinare cavità od 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 corrente in fossi e canali pubblici nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

E' fatto divieto di utilizzare l'acqua della rete idrica comunale per scopi differenti da quelli igienici delle abitazioni.

## CAPO VI

### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA`

#### ARTICOLO 46

##### **Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori ;
- 2) nome e 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 ;
- 5) la data ed il numero della concessione edilizia ;

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 serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

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

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

#### ARTICOLO 47

##### **Ponti scale di servizio**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per 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 caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero

del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

#### ARTICOLO 48

##### **Scarico dei materiali-Demolizione-Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

E' assolutamente vietato gettare, tanto da ponti di servizio che dai tetti o 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 del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

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

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

#### ARTICOLO 49

##### **Responsabilità degli esecutori di opere**

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

#### ARTICOLO 50

##### **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 impedimento o ingombro.

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

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti (1).

## **TITOLO IV**

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **ARTICOLO 51**

##### **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 e urbanistica (1).

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

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

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

#### **ARTICOLO 52**

##### **Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti**

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tetti, soprapassaggi, imposte di porte o 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.

#### **ARTICOLO 53**

##### **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 ottenuti potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti (17), ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

## **ARTICOLO 54**

### **Deroghe**

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (6) e previa delibera del Consiglio Comunale e nulla osta dell'Assessorato Regionale competente, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere deroghe a norme del presente regolamento.

## TITOLO V

### ***ESECUTIVITA` DEL REGOLAMENTO***

#### **ARTICOLO 55 Entrata in vigore**

Il presente regolamento, munito della delibera di approvazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di legittimità da parte del CO.RE.CO , verrà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna ed entrerà in vigore il giorno stesso della pubblicazione; da tale data si intendono abrogate tutte le disposizioni ed i regolamenti comunali precedentemente emanati in materia.

## ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE RICHIAMATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

In questa appendice è contenuta l'indicazione delle principali leggi , norme e disposizioni alle quali fanno riferimento gli articoli del regolamento edilizio . I numeri corrispondono alle relative chiamate contenute nel regolamento edilizio.

1) Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150 (Gazzetta Ufficiale n. 244 del 26 Ottobre 1942) e successive modificazioni ed integrazioni.

- Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 (Gazzetta Ufficiale n. 96 del 13 Aprile 1968). Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori dal perimetro dei centri abitati , di cui all'art. 19 della legge 6 Agosto 1967 n. 765.

- Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 (Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 Aprile 1968). Limiti inderogabili di densità edilizia di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

- Legge 3 Novembre 1952, n. 1902 (Gazzetta Ufficiale n. 286, del 10 Dicembre 1952 ). Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.

- Legge 21 Dicembre 1955, n. 1357 (Gazzetta Ufficiale n. 11 del 14 Gennaio 1956). Modifiche e disposizioni della Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150 , sui piani regolatori e della Legge 28 Ottobre 1951 , n. 1402, sui piani di ricostruzione.

- Legge 18 Aprile 1962, n. 167 (Gazzetta Ufficiale n. 111 del 30 Aprile 1962). Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia popolare ed economica.

- Legge 5 Luglio 1966, n. 517 (Gazzetta Ufficiale n. 172 del 14 Luglio 1966). Modifica della Legge 3 Novembre 1952, n.1902 e successive modificazioni sulle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori e nuove norme sulla applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei programmi di fabbricazione.

- Legge 25 Novembre 1962, n. 1684 (Suppl. ord. n. 1 della Gazzetta Ufficiale n. 326 del 22 dicembre 1962). Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

- Regio decreto 27 Luglio 1934 n. 1265 (Gazzetta Ufficiale n.186 del 9 Agosto 1934). Testo unico delle leggi sanitarie.

- Regio decreto 3 Marzo 1934 n. 383 (Gazzetta ufficiale n. 65 del 17 Marzo 1934). Testo unico della legge comunale e provinciale.

- Legge 17 Ottobre 1957 n. 983 (Gazzetta Ufficiale n. 269 del 30 Ottobre 1957). Modifica dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, relativamente alla determinazione delle zone di rispetto dei cimiteri.
- Legge 28 Luglio 1967 n. 641 (Gazzetta Ufficiale n. 198 dell'8 Agosto 1967). Nuove norme per l'edilizia scolastica e piano finanziario di intervento per il quinquennio 1967 - 1971.
- Legge 4 Marzo 1958 n. 179 (Gazzetta Ufficiale n. 72 del 24 Marzo 1958). Istituzione e ordinamento della Cassa Nazionale di previdenza ed assistenza per gli Ingegneri ed Architetti.
- Legge 24 Ottobre 1955 n. 990 (Gazzetta Ufficiale n. 256 del 7 Novembre 1955). Istituzione della cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri.
- Legge 9 Febbraio 1963 n. 152 (Gazzetta Ufficiale n. 65 dell'8 Marzo 1963). Modificazione alla legge 24 ottobre 1955 n. 990, istitutiva della Cassa Nazionale di Previdenza ed Assistenza a favore dei Geometri.

Leggi Regionali emesse in materia Urbanistica e richiamate dal presente regolamento edilizio:

- Legge Reg. 28 Gennaio 1977 n. 10. Norme per l'edificabilità dei suoli.
- Legge Reg. 28 Aprile 1978 n. 30. Norme regionali di attuazione e integrazione della legge 28 Gennaio 1977 ,n. 10 concernente la edificabilità dei suoli.
- Legge Reg. 19 Maggio 1981 n. 17. Norme in materia Urbanistica. Abrogazione delle Leggi regionali 28 Agosto 1968, n. 40 e 9 Marzo 1976 n. 10; integrazione alla Legge regionale 28 Aprile 1978 n. 30.
- D.P.R.G. 1 Agosto 1977, n. 9743/271 (BUR n. 29/1977).
- Legge Reg. 11 Ottobre 1985, n. 23.
- Legge Reg. 22 Dicembre 1989, n. 45. Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale.

2) Decreto del Presidente della Repubblica 29 Maggio 1963, n.19 (Gazzetta Ufficiale n. 298 del 16 Novembre 1963). Approvazione del regolamento per gli ascensori e montacarichi in servizio privato.

- Legge 13 Luglio 1966 n. 615 (Gazzetta Ufficiale n. 201 del 13 Agosto 1966). Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.
- Decreto del Presidente della Repubblica 24 Ottobre 1967, n.1288 (suppl. Gazzetta Ufficiale n. 6 del 9 Gennaio 1968). Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966 n.615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico limitatamente agli impianti termici.

- Legge 30 Aprile 1976, n. 373 (Gazzetta Ufficiale n. 148 del 7 Giugno 1976). Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.
  - Legge 5 Marzo 1990, n. 46. Norme per la sicurezza degli impianti. DPR del 16 Dicembre 1991 n. 447. Regolamento di attuazione della legge 5 Marzo 1990, n. 46 in materia di sicurezza degli impianti.
- 3) Legge 25 Aprile 1938 n. 897 (Gazzetta Ufficiale n. 152 del 7 Luglio 1938). Norme sulla obbligatorietà dell'iscrizione negli Albi professionali e sulle funzioni relative alla custodia degli Albi.
- Decreto legge 23 Novembre 1944 n. 382 (Gazzetta Ufficiale serie speciale n.98 del 23 Dicembre 1944). Norme sui Consigli dell'Ordine e sulle Commissioni centrali professionali.
  - Legge 24 Giugno 1923, n. 1395 (Gazzetta Ufficiale n. 167 del 17 Luglio 1923). Tutela del Titolo e dell'esercizio professionale degli Ingegneri e degli Architetti.
  - Regio decreto 23 Ottobre 1925, n. 2537 (Gazzetta Ufficiale n. 3 del 15 Febbraio 1926). Approvazione del regolamento per le professioni d'Ingegnere e di Architetto.
  - Regio decreto 11 Febbraio 1929, n. 274 (Gazzetta Ufficiale n. 63 del 15 Marzo 1929). Regolamento per la professione di Geometra.
- 4) Legge 1 Giugno 1939, n. 1089 (Gazzetta Ufficiale n. 148 dell'8 Agosto 1939). Tutela delle cose d'interesse artistico o storico.
- Regolamento di esecuzione delle leggi 20 Giugno 1909, n. 364 (Gazzetta Ufficiale n. 151 del 28 Giugno 1909) e 23 Giugno 1912, n. 688 (Gazzetta Ufficiale n. 160 dell'8 Luglio 1912); relative alle antichità e belle arti, approvato con regio decreto 30 Gennaio 1913 n. 363 (Gazzetta Ufficiale n. 130 del 5 Giugno 1913), e confermato, in quanto applicabile dalla legge 1 giugno 1939, n. 1089.
  - Legge 29 Giugno 1939, n. 1497 (Gazzetta Ufficiale n. 241 del 14 Ottobre 1939). Protezione delle bellezze naturali.
- 5) Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 modificata e integrata dalla legge 6 Agosto 1967, n. 765 art.31.
- 6) Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 modificata e integrata dalla legge 6 Agosto 1967, n. 765, art. 41 quater.
- Legge 21 Dicembre 1955, n. 1357 (Gazzetta Ufficiale n. 11 del 14 Gennaio 1956). Modifiche a disposizione della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, sui piani regolatori e della legge 27 Ottobre 1951, n. 1402, sui piani di ricostruzione.
- 7) Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 6 Agosto 1967, n. 765, art. 28.
- Legge 29 Settembre 1964, n. 847 (Gazzetta Ufficiale n. 248 dell'8 Ottobre 1964), Autorizzazione ai Comuni e consorzi a contrarre mutui per le acquisizioni delle aree ai

sensi della legge 18 Aprile 1962, n. 167 ( definizione delle opere di urbanizzazione primaria)- Legge n. 457/1978.

8) Regio decreto 27 Luglio 1934, n. 1265 (Gazzetta Ufficiale n. 186 del 9 Agosto 1934). Testo unico delle leggi sanitarie.

9) Legge 27 Maggio 1975, n. 166(Gazzetta Ufficiale n. 148 del 7 Giugno 1975). Norme per gli interventi straordinari di emergenza per l'attività edilizia. - D.M. 5 Luglio 1975 (G.U. n. 190 del 18.07.1975).

10) Legge 17 Agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge 6 Agosto 1967, n. 765, art.41 sexies.

11) Regio decreto 3 Marzo 1934, n. 383 (Gazzetta Ufficiale n.65 del 17 Marzo 1934). Testo unico della Legge comunale e provinciale.

- Legge 9 Giugno 1947, n. 530 (suppl.ord. Gazzetta Ufficiale n. 146 del 30 Giugno 1947). Modificazioni al testo unico della legge comunale e provinciale.

12) Decreto del Presidente della Repubblica 15 Febbraio 1952 n. 328 (suppl. Gazzetta Ufficiale n. 94 del 21 Aprile 1952). Regolamento per la esecuzione del Codice della navigazione.

13) Vedi (2) e, inoltre :

Decreto Ministeriale 31 Luglio 1934 (Gazzetta Ufficiale n.228 del 28 Settembre 1934). Approvazione delle norme di sicurezza per la lavorazione d'immagazzinamento, l'impiego o la vendita di oli minerali e per il trasporto degli stessi.

14) Legge 8 novembre 1956, n. 1300 (Gazzetta Ufficiale n. 300 del 27 novembre 1956). Modificazione dell'art. 229 del testo unico delle leggi sanitarie, approvato con regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

- Legge 12 Marzo 1964, n. 127 (Gazzetta Ufficiale n. 78 del 27 Marzo 1964). Deroga alla legge 8 novembre 1956, n. 1300 per la devoluzione all'Ufficio Sanitario comunale o consorziale del parere sui progetti di costruzione di fabbricati rurali.

15) Legge 9 Agosto 1954, n. 640 (Gazzetta Ufficiale n. 186 del 16 Agosto 1954). Provvedimenti per la eliminazione delle abitazioni malsane.

16) Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2230 (suppl. Gazzetta Ufficiale n. 92 del 18 aprile 1940.) Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico.

- Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2232 (suppl. Gazzetta Ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940). Norme per l'accettazione delle calci.

- Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2232 (suppl. Gazzetta Ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940). Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.

- Regio decreto 16 novembre 1939, n. 2233 (suppl. Gazzetta Ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940). Norme per l'accettazione dei materiali laterizi.

- Regio decreto del 16 novembre 1939, n. 2234 (suppl. Gazzetta Ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940). Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.

- Regio decreto 16 Novembre 1939, n. 2235 (suppl. Gazzetta Ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940). Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie.
- Legge 25 Novembre 1962, n. 1684. Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per zone sismiche.
- Legge 26 Maggio 1965 (Gazzetta Ufficiale n. 143 del 10 Giugno 1965). Caratteristiche tecniche e requisiti dei leganti idraulici.
- Decreto Ministeriale 14 Gennaio 1966 (Gazzetta Ufficiale n.37 del 12 Febbraio 1966). Caratteristiche tecniche e requisiti dei leganti idraulici.
- Decreto Ministeriale 3 Giugno 1968 (Gazzetta Ufficiale n.180 del 17 Luglio 1968). Nuove norme sui requisiti di accettazione e modalità di prova dei cementi.
- Legge 5 Novembre 1971 n. 1086 (Gazzetta Ufficiale n. 321 del 21 Dicembre 1971). Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.
- Decreto Ministeriale 30 Maggio 1972 (suppl. ord. Gazzetta Ufficiale n. 190 del 22 Luglio 1972). Norme tecniche alle quali devono uniformarsi le costruzioni in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a struttura metallica.
- D. M. 5 Luglio 1975 (G. U. n. 190 del 18.07.1975).
- D.M. 27 Luglio 1985 (suppl. ord. della G.U. n. 113 del 17.05.1986).
- Circolare LL.PP. del 30.10.1986 n. 27996.
- D.M. 20 Novembre 1987 (Suppl. ord. della G.U. n. 238 del 5 Dicembre 1987). Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento.

17) Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

18) D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 (G. U. n. 204 del 22.07.1978).