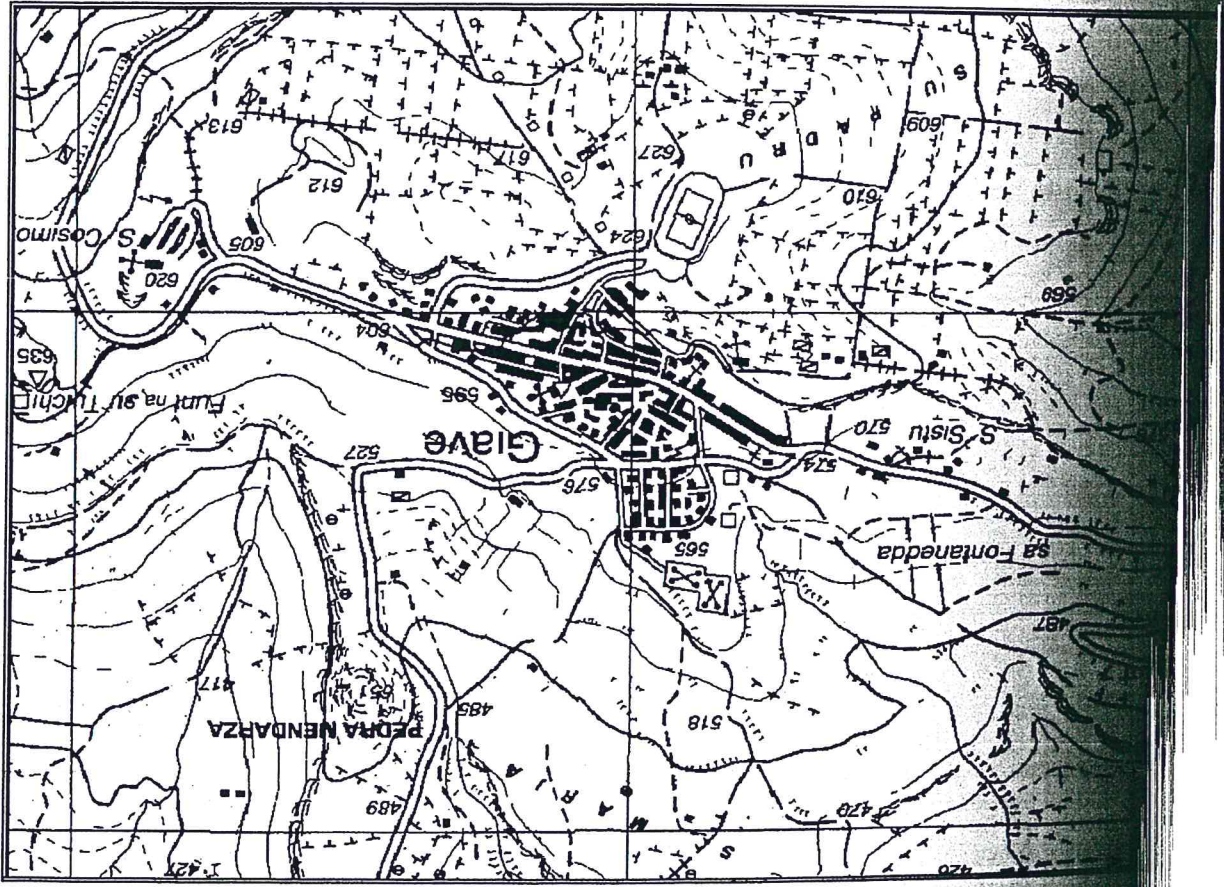


ALLEGATO C V.S. NOTA DEL 13/06/03 PROT. 13741AG	DATA : Dicembre 2003 allegato alla Deliberazione Consiglio Comunale n° 52 del 10/12/2003	IL DIRIGENTE Geom. Francesco Sanna
---	---	---------------------------------------

I TECNICI		

**ELABORATO: REGOLAMENTO EDILIZIO**



**COMUNE DI GIAVE  
(Provincia di Sassari)  
Piano Urbanistico Comunale**



REGIONE AUT. della SARDEGNA  
ASSESSORATO REGIONALE URBANISTICO  
DIREZIONE REGIONALE DELLA PIANIFICAZIONE  
URBANISTICA TERRITORIALE E VIGILANZA EDILIZIA  
SPM/219 AFFARI GENERALI

★	20 MAG 2004	★
---	-------------	---

PROT. N. 1934 / AC

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI GIAVE**

## **TITOLO I**

### **CAPO I**

#### **NORME PRELIMINARI**

##### **Art. 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 negli elaborati costituenti lo strumento urbanistico.

Il presente regolamento disciplina, quindi, subordinatamente alle leggi statali e regionali vigenti, ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia nel territorio comunale di Glave.

##### **Art. 2**

###### **Richiamo e disposizioni generali di legge**

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

Le opere edilizie di qualsiasi genere dovranno essere in armonia oltre che col Piano Urbanistico Comunale, con le leggi e regolamenti dello Stato, della Regione e della Provincia, nonché con le disposizioni contenute nei Regolamenti di Igiene e di Polizia Urbana del Comune.

urbanistici attuativi nonché sulla deliberazione di conferma degli stessi.

La Commissione Edilizia è chiamata altresì ad esprimere il proprio parere su tutti gli strumenti urbanistici attuativi non sia stata ritirata.

La stessa procedura può essere utilizzata per progetti già esaminati dalla C.E. e la cui parere della C.E.

variante agli strumenti urbanistici riguardanti l'area di sedime oggetto dell'intervento, è obbligatorio il proprio parere motivato solo l'Ufficio Tecnico Comunale nella persona del R.S.. Soltanto in caso di Sul rinnovo delle concessioni edilizie o autorizzazioni già concesse e scadute, esprime il

un estratto del verbale contenente il parere e la motivazione di questo relativo alla richiesta stessa. della C.E. deve altresì curare l'inserimento, nel fascicolo di ogni richiesta di concessione edilizia, di trascrizione sullo stesso del testo definitivo approvato ai sensi del comma precedente. Il Segretario riunione successiva. Il Presidente deve controfirmare ogni pagina del registro all'atto della di trascriverlo nell'apposito registro, deve sottoporlo all'approvazione della Commissione nella Delle riunioni deve essere redatto un dettagliato verbale a cura del Segretario. Questi, prima

convincimento, pena l'illegittimità del provvedimento concessorio.

edilizia, in presenza di un parere negativo della C.E., se non motivando adeguatamente il proprio Il Responsabile del servizio (che da qui in avanti chiameremo R.S.) non può rilasciare la concessione paesaggistica, urbanistica e architettonici dell'opera progettata. Detto parere è obbligatorio.

Il parere di cui ai punti 2, 3 e 7 deve riguardare la legittimità dei progetti nonché i profili ambientali,

7. i piani attuativi di esecuzione (pubblici o privati);
6. su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
5. in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
4. l'interpretazione del presente regolamento;
3. sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 7;
2. sui progetti delle opere soggette a concessione di edificare di cui all'art. 6;
1. su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;

La Commissione Edilizia da parere al Sindaco e/o al Responsabile del Servizio:

**Attribuzioni della Commissione Edilizia**

### Art. 3

## COMMISSIONE EDILIZIA

### CAPO II

#### Art. 4

##### Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta da membri di diritto e da membri eletti, in numero complessivo di 11 (undici), detti commissari.

Membri di diritto:

1. Il Sindaco o da assessore suo delegato, che la presiede;
2. il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico dello stesso Ufficio, delegato dal primo;
3. l'Ufficiale Sanitario;

Membri eletti:

4. un architetto designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
5. un ingegnere designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
6. un geometra, designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dal Collegio professionale;
7. un Dottore Agronomo o Perito Agrario iscritto all'Ordine o al Collegio della Provincia di Sassari;
8. un Perito Industriale iscritto al proprio Albo Professionale;
9. un esperto nelle varie materie inerenti l'edilizia, designato dal Consiglio Comunale in rappresentanza delle imprese edili artigiane operanti in Giave;
10. due consiglieri comunali, di cui uno della minoranza consigliere.

I Commissari di cui ai numeri 4, 5, 6, 7 e 8 durano in carica due anni.

I Commissari di cui ai numeri 2 e 3 intervengono alle riunioni ma non partecipano alle votazioni.

La carica di membro elettivo della Commissione Edilizia ha durata biennale e può essere

riconfermata.

La C.E. decade in ogni caso con la scadenza della Giunta Municipale che l'ha eletta.

Il membro elettivo che cessi dall'Ufficio prima della scadenza del biennio è sostituito con un altro nominato dalla Giunta Municipale.

Il sostituto esercita le funzioni fino al compimento del biennio di carica del Commissario sostituito. I membri eletti decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La Commissione si riunisce di norma una volta al mese, o più spesso, qualora il Presidente che convoca, lo ritenga opportuno.

La Commissione Edilizia comunale è convocata dal presidente con lettera raccomandata, inviata almeno 5 giorni prima della data fissata. Solo per casi urgenti è convocata entro le 48 ore mediante comunicazione telegrafica.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno quattro commissari con diritto di voto oltre il Presidente. I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Il tecnico comunale esprime per iscritto un parere motivato sull'ammissibilità di ciascun progetto sottoposto all'esame della Commissione.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati da tutti gli intervenuti. Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione edilizia sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto del tecnico comunale.

I progettisti possono richiedere al Presidente, che può concederlo, di essere sentiti dalla Commissione Edilizia al solo scopo di illustrare meglio i progetti.

### **Funzionamento della Commissione Edilizia**

#### **Art. 5**

La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa, ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla C.E. comunale.

Il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte della Giunta Municipale, la quale procederà, nella seduta stessa, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

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

Astenzione e ricusazione dei membri della Commissione Edilizia Comunale.

I membri della C.E. devono astenersi dal partecipare alle riunioni in cui sia previsto l'esame di una richiesta di concessione edilizia riguardante sia aree proprie, sia aree confinanti con le proprie, sia aree di parenti e affini fino al quarto grado.

Debbono altresì astenersi quando siano, comunque, interessati all'esecuzione delle opere per le quali è richiesta la concessione edilizia, quindi si trovino nella condizione di Progettista o Direttore dei Lavori.

Il Presidente della C.E., quando sia provata la causa di astensione, nell'ipotesi che il commissario rifiuti di astenersi, procede alla ricusazione, sentita la C.E..

Nel caso in cui la causa di astensione riguardi il Presidente stesso e questo rifiuti di astenersi, la C.E. deve pronunciare la ricusazione.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per cui ricorrono i presupposti all'astensione sono illegittime e devono essere annullate d'ufficio dal Presidente della C.E..

Restano ferme le responsabilità penali dei membri stessi: il Presidente quando ritenga che sussistano gli elementi di un reato, deve darne notizia al R.S. che provvederà, ai sensi del comma II dell'art. 2 c.p.p., a fare rapporto ai competenti organi.

Dalle eventuali procedure di astensione o di ricusazione deve essere redatto, dettagliato resoconto nel verbale della riunione; nel medesimo, ogni volta, deve essere riportata la dichiarazione dei singoli membri sulla inesistenza di cause di astensione o di ricusazione riguardante la loro persona.

La mancata partecipazione di un membro per tre volte consecutive senza giustificato motivo ai lavori della Commissione Edilizia, comporta la decadenza della carica. Il Sindaco in tal caso sottopone la questione al consiglio comunale per i conseguenti provvedimenti di decadenza e di sostituzione. Al termine di ogni riunione i processi verbali delle adunanze sono firmati dal presidente e dal segretario.

Compensi ai componenti la Commissione Edilizia.

Ad ogni Commissario è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata, all'inizio di ogni biennio, dal Consiglio Comunale, unitamente ai criteri di determinazione delle somme dovute, a titolo di rimborso spese, ai commissari non residenti nel territorio comunale.

### CAPO III CONCESSIONE AD EDIFICARE ED AUTORIZZAZIONI

#### Art. 6

##### Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (fatta eccezione per le opere soggette ad autorizzazione descritte al successivo art. 7) è subordinata a concessione da parte del R. S. ai sensi della legge 28/01/1977 n. 10 fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente legislazione, sono soggetti a semplice autorizzazione o esenti da entrambi i provvedimenti abilitativi.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

1. costruzione, ampliamento per giusta posizione o sopraelevazione, ristrutturazione, restauro, riattamento, modifica di destinazione d'uso, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
2. costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
3. scavi, reinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee;
4. opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
5. opere di manutenzione straordinaria, così come definite dalle norme di attuazione del P.U.C., quando esse interessino parti di edifici visibili da vie, piazze o spazi pubblici in genere.

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono. Le opere realizzate dall'Amministrazione Comunale o da altre Amm. ni devono essere conformi allo strumento urbanistico generale, fatti salvi i casi di deroga previsti dalla Legge 3.1.1978 n° 1 e dalla L.R. 19.05.1981, art. 25.

Gli edifici pubblici di nuova costruzione o già esistenti, nel caso siano soggetti a ristrutturazione, devono rispettare le norme previste dal D.P.R. del 27.04.1978 n° 384 (abbattimento delle barriere architettoniche).



## Art. 7

### Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del R.S., nel rispetto delle norme di regolamento edilizio, di piano regolatore generale e delle leggi vigenti:

1. Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio così come indicato nelle norme di attuazione del P.U.C.;

2. L'installazione di strutture trasferibili o precarie;

3. L'abbattimento di alberi di alto fusto;

4. Le opere di manutenzione ordinaria così come definite dalle norme di attuazione del P.U.C. quando interessino parti di edifici visibili da spazi pubblici;

5. Collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;

6. Collocamento o modifica di tende, tettoie e simili aggettanti su spazi pubblici o privati.  
7. Impianti di servizi accessori, come illuminazione, energia, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi e opere inerenti, salva l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici e solo nei casi in cui tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;

8. Opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del C.C. nel rispetto, comunque, delle norme urbanistiche;

9. Installazioni di palloni pressostatici a carattere stagionale;

10. Vasche di approvvigionamento idrico;

11. Pozzi e serre;

12. Forni all'aperto;

13. Le opere oggettivamente precarie e temporanee;

L'autorizzazione è gratuita tranne che nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie e della cubatura. Dovrà allora essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo apposite tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n° 23/85, sono soggette ad autorizzazione del Sindaco le opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. Sono altresì soggette ad autorizzazione le recinzioni di terreni le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice

variazioni di quote seppure limitate al solo terreno vegetale;

2. Lavori superficiali di aratura o simili purché senza movimenti di volumi di terra e conseguenti sarebbero condizionate al rilascio di autorizzazione.

consumi energetici, ecc.") purché non aggettanti o visibili su aree pubbliche, in tal caso autorizzazione specifica (art. 5 legge 29.05.1982, n° 308 "Norme sul contenimento dei considerata estensione dell'impianto idrico - sanitario già in opera e non è quindi soggetta ad alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti e negli spazi privati annessi, è

1. L'installazione di impianti solari, di pompe di calore ed impianti similari, destinati unicamente temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente:

rientrano nei casi contemplati al precedente art. 7, manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri aree di pertinenza di edifici esistenti, apposizione di tende a servizio di edifici esistenti purché non in aree esterne al centro abitato (art. 7, legge 25.03.1982, n° 94), opere di adattamento e di arredo di temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite tutte le opere di manutenzione ordinaria, così come definite dall'art. 31 della legge 457/78, opere Non sono soggette al rilascio della concessione né dell'autorizzazione di cui ai precedenti articoli

### Opere eseguibili senza autorizzazione o concessione

## Art. 8

soggetti a semplice autorizzazione o esenti da entrambi i provvedimenti abilitativi.

della legge 28/01/1977 n. 10 fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente legislazione, sono oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del R.S. ai sensi Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli

versamento del contributo minimo, nel caso di autorizzazione onerosa.

dovrà essere comunicato al R.S. per iscritto e dovrà essere accompagnato dal contestuale meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939, n° 1089. L'inizio dei lavori dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal R.S. al richiedente e a Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni,

le opere oggettivamente precarie e temporanee.

pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi, i forni all'aperto, occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni

la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelli occorrenti per

3. Lavori comunque connessi alla pratica agronomica purché non comportino attività edificatoria;

I seguenti interventi, se non in contrasto con le norme del P.U.C. e del presente Regolamento, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalla legge 1° giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1497, dal decreto legge 27 giugno 1985 n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985 n. 431, e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, sono esclusivamente subordinati alla denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.) ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990 n. 241, come modificato dall'art. 2, comma 10 della legge 24 dicembre 1993, n. 537:

1. opere di manutenzione straordinaria, restauro e di risanamento conservativo;
2. opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
3. mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esiste la regolamentazione di cui all'articolo 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985 e successive modificazioni;
4. recinzioni, muri di cinta e cancellate;
5. aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
6. opere interne alle costruzioni così come definite dall'art. 15, II comma della L.R. n° 47/85, che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
7. impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base
8. e di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
9. varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

10. parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati;

Tutti gli esempi di architettura spontanea classificabili nella tipologia "Pinnetas", rientrano nelle architetture storiche; pertanto gli interventi possibili sono simili a quelli delle zone A; previa autorizzazione e parere della C.E. anche per manutenzioni ordinarie. Intorno all'area di tali edifici è prevista una fascia di rispetto "zona H" di m. 25.00.

1. La descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui si richiede la concessione e l'eventuale numero di pratica se vi sono precedenti;
2. Nome, cognome, indirizzo e numero del codice fiscale del richiedente e del progettista dell'opera;
3. Impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio, dello strumento urbanistico e delle leggi vigenti;
4. Elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente;

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente articolo, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario dell'area o da chi abbia titolo per richiederla, deve essere indirizzata al R.S. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

#### **Domande di concessione**

### **Art. 11**

Tutti gli elaborati e gli allegati di progetto dovranno essere sottoscritti dal professionista e timbrati col proprio timbro dal quale risulti in numero e l'Ordine o l'Albo di appartenenza. Pertanto, l'ufficio tecnico comunale è tenuto a respingere gli elaborati privi di quanto indicato nel comma precedente e non congruenti alle disposizioni del presente articolo.

La progettazione e la direzione dei lavori deve essere affidata, nel rigoroso rispetto dei limiti di competenza professionale fissati dalla normativa ad Architetti ed Ingegneri iscritti nei rispettivi Ordini professionali, a Geometri iscritti nel rispettivo Albo professionale e, per quanto di loro competenza, a Dottori agronomi e Periti Edili o Agrari.

#### **Progettazione e direzione dei lavori.**

### **Art. 10**

Potranno essere eseguite senza alcun tipo di autorizzazione preventiva solo opere di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al R.S. entro gg. 5 dalla data di inizio dei lavori e di presentare regolare domanda di concessione o di autorizzazione entro gg. 15 dalla comunicazione, dichiarandosi responsabile per danni eventuali o per lesione di diritti di terzi o per opere in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti. Il diniego del prescritto titolo abilitativo, da notificarsi entro trenta giorni dalla presentazione della documentazione, comporta l'abusività delle opere eseguite.

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

### **Art. 9**

5. L'eventuale richiesta di convenzionamento ex Art. 7 legge 10 del 28/01/1977;

Prima del rilascio della concessione dovrà inoltre essere trasmessa all'A.C. la comunicazione del nome del direttore dei lavori e la sua dichiarazione di accettazione e l'impegno di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione.

Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata dal R.S.. La domanda deve essere corredata dai documenti specificati negli articoli che seguono e di norma compilata su appositi moduli forniti dall'amministrazione.

L'autorità comunale provvederà a deliberare sulla domanda presentata dopo l'approvazione da parte del comando provinciale del corpo VV.FF. o della Sezione Urbanistica Regionale o da parte della Soprintendenza ai Monumenti, ( per i casi prescritti dalla legge ).

## Art.12

### Domande di autorizzazione

*Domanda di autorizzazione a lottizzare:* I proprietari o gli aventi titolo devono presentare domanda in bollo di autorizzazione alla lottizzazione. Detta domanda va indirizzata al Sindaco e deve essere depositata presso l'Ufficio Tecnico comunale. Nel caso di proprietà plurime, è necessaria la sottoscrizione autenticata di tutti i proprietari o aventi titolo interessati; nel caso in cui manchi la firma di uno o più di questi soggetti la domanda si ritiene non presentata. Ciascuno dei sottoscrittenti è considerato debitore solidale per tutti gli oneri derivanti dall'iniziativa lottizzatrice. La domanda di autorizzazione a lottizzare dovrà contenere nome, cognome, indirizzo e n° di codice fiscale di ciascuno dei richiedenti e del progettista, che deve essere un architetto o un ingegnere iscritto all'albo professionale. Nella domanda deve risultare inoltre l'impegno ad osservare le norme del presente R.E., dello strumento urbanistico in vigore e delle norme di legge e l'elezione del domicilio presso il Comune da parte dei richiedenti. Alla domanda debbono essere allegati in sei copie gli elaborati di cui all'art. 8 delle norme di attuazione del P.U.C.. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, la domanda deve essere sottoscritta da tutti i proprietari.

*Domande per altre autorizzazioni:* le domande di autorizzazione devono essere redatte similmente a quelle di concessione. Gli elaborati da allegare in triplice copia debbono essere quanto più possibile simili a quelli relativi alle concessioni.

L'autorità comunale provvederà a deliberare sulla domanda presentata dopo l'approvazione da parte del comando provinciale del corpo VV.FF. o della Sezione Urbanistica Regionale o da parte della Soprintendenza ai Monumenti, ( per i casi prescritti dalla legge ).

- rapporti tra l'opera ed il suo sito;
- (ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area, la sistemazione della zona con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo. con le quote planimetriche e altimetriche dei terreni e dei fabbricati circostanti, anche accessori, 4) planimetria in scala normalmente non inferiore a 1:500 dove sia rappresentata l'opera progettata confinanti per una profondità di almeno 30 metri dai confini;
- 3) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1000 con le indicazioni delle proprietà urbano;
- 2) stralcio del P.U.C. nella stessa scala degli elaborati di Piano, per gli edifici ricadenti nel centro 1) corografia scala 1:25.000, per le costruzioni ricadenti fuori dell'abitato;

seguenti elaborati in triplice copia:

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 10, è richiesta la presentazione dei

#### Documentazione a corredo delle domande di concessione

#### Art. 14

- a. piani urbanistici attuativi;
- b. progetti di insediamenti produttivi;
- c. progetti per insediamenti turistici e/o residenziali di ragguardevoli dimensioni (>700 mc e/o di altezze superiori ai 7m);
- d. in tutti quei casi in cui l'intervento ricada nelle immediate vicinanze di un sito di interesse naturalistico e/o archeologico;
- e. in tutti quei casi in cui l'intervento ricada in zone di interesse paesaggistico;
- sinergie nel rapporto cittadino - pubblica amministrazione, può essere richiesta per
- Il parere espresso dalla C.F. non costituisce in alcun modo presunzione di approvazione del progetto. Questa procedura, utile per ottimizzare i tempi tecnici ed allo scopo di creare maggiori di presentare successivamente gli elaborati di cui all'art. 9.
- massima delle opere che intende eseguire allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi L'avente titolo, può richiedere al Sindaco di sottoporre all'esame della C.F. un progetto di

#### Richiesta di parere preliminare.

#### Art.13

5) disegni in scala 1:100 o 1:50, delle piante di tutti i piani, di eventuali interrati e/o seminterrati e della copertura dell'opera, delle sezioni significative, dei prospetti con l'indicazione di:

- a) destinazione d'uso dei locali;
- b) quote planimetriche e altimetriche;
- c) dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
- d) ubicazione o dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
- e) pianta degli spazi aperti, con pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonnature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera: i materiali della copertura, il verso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc..

- 6) eventuali documentazioni sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti.
- 7) relazione tecnica minuziosa e dettagliata in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc.), delle quali anche accurati disegni non chiariscano i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
- 8) titolo per la richiesta di concessione.
- 9) relazione illustrativa e geotecnica nel rispetto del D.M. 21.1.1981;
- 10) nulla osta, ove richiesto, del competente Ufficio dei Vigili del Fuoco;
- 11) calcolo planimetrico ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione; relativi conteggi;

12) autorizzazione, ove del caso, alla realizzazione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni modulari di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi.

Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera di cui una almeno in corrispondenza della direzione di

massima pendenza del terreno con indicazione dell'andamento dello stesso, prima e dopo la prevista sistemazione.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e del loro colore, di eventuali zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici.

In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grata.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Una adeguata documentazione fotografica dei fabbricati esistenti è indispensabile per i progetti in zona A.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione tecnico-descrittiva con:

- a. dettagliata descrizione di carattere compositivo dell'oggetto architettonico;
- b. descrizione del sistema strutturale, delle tecnologie adottate e dei materiali, colori e finiture esterne dei fabbricati;
- c. dallo schema del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto dovranno essere piegati nelle dimensioni di cm 21x29,7 (formato UNI A4). Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati saranno indicate e distinte chiaramente le demolizioni e le nuove opere. I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento, ed essere redatti, per quanto possibile, in congruenza con quelli circostanti.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati, per tali progetti, inoltre dovranno essere evidenziate in modo chiaro le variazioni richieste rispetto al progetto precedente.

Per le concessioni convenzionate di cui alla L. N° 10 del 28.01.1977, alla domanda di concessione dovrà essere allegato lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto nel rispetto della legislazione vigente.

La copia del progetto vidimata dal R.S., ed il relativo permesso di costruzione devono sempre trovarsi sul luogo dei lavori ed essere esibiti ad ogni richiesta degli incaricati alla sorveglianza; una copia del progetto sarà trattenuta dal comune nei suoi archivi per compiere a tempo opportuno quei raffronti che repunterà utili con l'opera eseguita.



## Art. 15

### Documentazione a corredo delle domande di autorizzazione

La domanda di autorizzazione *per opere edilizie* deve essere corredata da:

- 1) relazione illustrativa degli interventi previsti;
- 2) stralcio planimetrico dello P.U.C. con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 3) disegni in scala adeguata e fotografie a colori, tali da documentare le caratteristiche e la destinazione dell'opera o dell'intervento proposto.

Gli elaborati di cui sopra devono essere firmati dal professionista abilitato secondo il tipo di opera.

Nel caso di interventi nei centri storici e nelle zone vincolate ex L. 1497/1939 alla domanda di autorizzazione deve essere altresì allegata

- a. documentazione fotografica a colori detagliata
- b. rappresentazione dello stato attuale in scala adeguata possibilmente in scala non inferiore a 1 : 50;
- c. indicazione dei materiali e delle tinteggiature.

La copia dei disegni vidimata dal R.S., ed il relativo permesso di costruzione devono sempre trovarsi sul luogo dei lavori ed essere esibiti ad ogni richiesta degli incaricati alla sorveglianza; una copia del progetto sarà trattenuta dal comune nei suoi archivi per compiere a tempo opportuno quei raffronti che reputerà utili con l'opera eseguita.

Alla domanda di autorizzazione *alla lottizzazione*, pena la irricevibilità della medesima, devono essere allegati, in sei copie, i seguenti documenti, sottoscritti, per presa visione ed accettazione, dai presentatori nonché dal progettista:

1. proposta di convenzione di cui al V comma dell'art. 28 L. 17.8.1942 n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967 n° 765; tale convenzione alla cui stipula è subordinata l'autorizzazione comunale, da trasciversi a cura del proprietario, deve prevedere:

- a. la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria ;

- b. L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

- c. I termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;

d. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Tale convenzione deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge. Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

2. relazione illustrativa dei criteri tecnici ed urbanistici adottati nella progettazione;  
3. tabella dei dati di progetto, nella quale debbono essere indicati la superficie delle aree interessate, l'indice di edificabilità territoriale, le superfici delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso con l'evidenziazione delle relative percentuali, le superfici fondiarie, il volume totale edificabile, l'indice di edificabilità fondiaria ed il rapporto di copertura di ogni singolo lotto;

4. eventuale documentazione fotografica della zona oggetto dell'intervento;  
5. estratto degli strumenti urbanistici generali vigenti, nel quale devono essere messe in evidenza le aree oggetto dell'intervento urbanistico;  
6. rilievo planimetrico ed altimetrico, in scala 1:500, del terreno con l'indicazione dei capisaldi di riferimento o, in sostituzione, estratto, in scala non inferiore a 1:500, del rilievo aerofotogrammetrico;

7. estratto di mappa in scala non inferiore a 1:2000 e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione, detto estratto deve essere corredato da un elenco delle particelle fondiarie con l'indicazione contestuale dei nominativi dei proprietari delle medesime, aderenti alla lottizzazione;

8. planimetria di progetto in scala 1:500, detta planimetria deve essere aggiornata e deve indicare la ripartizione in lotti dell'area oggetto dell'intervento, i distacchi, la viabilità veicolare e quella pedonabile, nonché gli spazi di sosta e di parcheggio, le aree destinate alle attività sociali, religiose e culturali, quelle destinate a verde attrezzato e a parco;

9. planimetria, in scala 1:500, della rete di approvvigionamento dell'acqua potabile, di quella di smaltimento delle acque luride e meteoriche (con canalizzazioni separate), di quella per l'illuminazione pubblica e privata, nonché della rete telefonica, detta planimetria deve riportare l'indicazione dei lotti, della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio e delle altre aree destinate ad usi pubblici.

## Art. 16

### Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli Uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati e documenti insufficienti o mancanti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporta l'apposizione di una nuova data sulla domanda e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione o dell'autorizzazione.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della L. 7/08/1990 n° 241.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda di concessione, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine di cui al presente comma può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento chiede all'interessato, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

e stato rispettato.

### Art. 17

#### Modalità di rilascio della concessione o dell'autorizzazione

Il R.S., entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, comunicandone l'esito all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia, l'ufficio abilitato a riceverla comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della legge 7 Agosto 1990 n° 241. (Ove non sia già direttamente stabilito per legge o per regolamento, le pubbliche amministrazioni sono tenute a determinare per ciascun tipo di procedimento relativo ad atti di loro competenza l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento procedurale nonché all'adozione del provvedimento finale; Il dirigente di

ciascuna unità organizzativa provvede ad assegnare a se o ad altro dipendente la responsabilità dell'istruttoria e di ogni altro adempimento inerente il singolo procedimento nonché, eventualmente dell'adozione del provvedimento finale).

Per i progetti approvati, il R.S. autorizza l'esecuzione condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione o dell'autorizzazione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del R.S. dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione o dell'autorizzazione su tali documenti, dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Qualunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

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

Le domande di autorizzazione a lottizzare, istruite dall'ufficio tecnico comunale, devono essere sottoposte all'esame della Commissione edilizia entro sessanta giorni dalla presentazione. Ottenuto il parere favorevole della Commissione, esse debbono ottenere i necessari nulla-osta e pareri dagli organi regionali e statali previsti per legge.

La deliberazione del C.C. che accoglie o respinge il progetto deve essere adottata entro centotanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

Ai fini del periodo di validità, la concessione assume efficacia dalla data di notificazione.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti formalità cui è tenuto il richiedente:

- 1) presentazione della documentazione attestante la sussistenza del titolo necessario alla richiesta della concessione;
- 2) presentazione dei nulla-osta da parte delle competenti Autorità nel caso di realizzazione di opere per le quali ciò sia necessario;
- 3) presentazione della ricevuta attestante il versamento, presso la tesoreria del comune, del contributo per gli oneri di urbanizzazione, nonché del contributo sul costo di costruzione, salvo l'ipotesi di esonero di cui all'art. 9 della L. 28.1.1977 n° 10; il contributo non è dovuto:

- a. per le opere da realizzare nelle zone agricole ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo;
- b. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso;

- c. quando il concessionario si impegni mediante convenzione a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- d. per gli interventi manutenzione straordinaria restando fermo che per la manutenzione ordinaria l'autorizzazione non è necessaria;
- e. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- f. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- g. per gli impianti le attrezzature le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici;

- 4) presentazione della dichiarazione di un tecnico abilitato di accettazione dell'incarico della direzione dei lavori;
- 5) presentazione della dichiarazione attestante l'osservanza della L. 5.11.1971 n° 1086: "Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, ecc.;"
- 6) presentazione di quanto richiesto in base alla L. 09/01/91 n° 10 e D.P.R. 26/08/93 n° 412 sul risparmio energetico, sull'isolamento dei fabbricati civili, industriali e artigianali e sugli impianti termici;
- 7) deposito del progetto dell'impianto elettrico del fabbricato, nei casi previsti dall'art. 4 del regolamento di attuazione della L. 46/90;
- 8) presentazione della dichiarazione del progettista ai sensi dell'art. 1 punto 4 della L. n° 13/89 (disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).
- 9) presentazione del nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile di Sassari ai sensi della Legge 2 Febbraio 1964 n. 74 per le costruzioni costituite da più di 2 piani fuori terra o aventi caratteristiche strutturali particolari, muri di sostegno, bacini di raccolta idrica, ecc.

## Art.18

### Caratteristiche e validità della concessione

La concessione ha le caratteristiche descritte nell'art. 4 della Legge 28.1.1977 n° 10 e viene sempre data con riserva dei diritti di terzi.

La concessione è data dal R. S. al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla. La concessione di edificare ha validità tre anni dalla data di inizio dei lavori. Qualora entro il termine di un anno i lavori non siano stati iniziati la concessione decade; l'interessato può presentare l'istanza diretta ad ottenerne una nuova nel qual caso non saranno dovuti gli oneri di urbanizzazione qualora già versati, salvo conguagli nel caso di modificazioni del progetto o delle norme sugli oneri.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine indicato nella concessione stessa, che non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo che detto termine venga prorogato ai sensi dell'art. 4 IV comma della legge n. 10/1977 con motivato provvedimento, per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle loro particolari caratteristiche tecniche costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi. La concessione edilizia è personale e può essere utilizzata solo dal concessionario.

La concessione edilizia è irrevocabile salvo i casi di decadenza previsti nel presente R.E.

La concessione edilizia non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.

La concessione edilizia è trasferibile ai successori o aventi causa; la variazione dell'istanza va richiesta con domanda in carta bollata, cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la legittimazione alla richiesta, al R.S. che, accertata la legittimità, provvede alla volturazione.

Il trasferimento non sospende né interrompe il decorso dei termini di inizio ed ultimazione dei lavori, fissati ai sensi del presente regolamento.

## Art. 19

### Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione

I termini di inizio e di ultimazione dei lavori da indicarsi nell'atto di concessione saranno stabiliti di volta in volta nei limiti di Legge in relazione ai lavori da eseguire.

Il termine per iniziare i lavori è improrogabile; la sua scadenza, qualora si voglia il rinnovo della concessione, comporta la presentazione di una nuova istanza.

Il concessionario dovrà provvedere a denunciare, per iscritto, al Comune l'avvenuto inizio dei lavori.

Il termine di ultimazione dei lavori potrà essere prorogato nei termini di legge.

Qualora i lavori non siano ultimati entro il termine stabilito, il concessionario può presentare un'istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.

Il R.S. potrà aderire oppure no alla richiesta a seconda delle condizioni di fatto e di diritto esistenti al momento della presentazione ed in nessun caso dovrà ritenersi vincolato dalla concessione precedentemente data.

Il termine di inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno e deve essere determinato in considerazione dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare. L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia.

Non è ammessa proroga. Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia, con il rispetto delle disposizioni del titolo II del presente regolamento.

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere dichiarata abitabile ed agibile, è fissato dal R.S.; esso non può essere superiore a tre anni e deve essere determinato in ragione delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

Il termine di cui al comma precedente non è prorogabile, salvo che sopravvengano, a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, fatti estranei alla volontà del concessionario: in tali ipotesi, il R.S. con provvedimento motivato, può concedere una proroga per un tempo non superiore al periodo originariamente fissato.

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine. La proroga non è rinnovabile in alcun caso. Qualora i lavori non siano ultimati nel tempo determinato all'atto del rilascio della Concessione Edilizia o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, il concessionario decade dalla Concessione Edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera. Tale termine può essere superiore a tre anni solo qualora impongano un termine più ampio l'opera da realizzare o le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. La sospensione dei lavori è ammessa qualora sia giustificata da motivate ragioni. Il concessionario deve immediatamente darne notizia con raccomandata A.R. al R.S. esponendo le cause della sospensione. In caso contrario o qualora la stessa si protragga per un periodo superiore a 180 giorni, la Concessione Edilizia decade.

La sospensione dei lavori, anche se giustificata, non sospende né interrompe il decorso del termine per l'ultimazione dei lavori di cui al precedente art. 27.

La concessione decade:

L'attività di realizzazione del progetto deve essere svolta con il rispetto di tutte le norme di legge e di regolamento applicabili nonché delle prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia.

28/02/1985 n. 47).

Il concessionario, il progettista, il direttore dei lavori, il coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed in fase di esecuzione, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge e di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione (art. 6 L.

### Responsabilità

#### Art. 21

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura ed agli indici volumetrici nonché la destinazione di zona.

regolamento e del vigente strumento urbanistico.

il R.S., sentita la Commissione edilizia, può concedere concessione in deroga a norme del presente L.17/08/1942 n. 1150 e art.3 L. 21/12/1955 n. 1357 e, previa deliberazione del Consiglio Comunale,

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, con particolare riferimento agli art.41 quater

### Deroghe

#### Art. 20

L'entrata in vigore di nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori non siano già iniziati e non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

Restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

- a. quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- b. quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- c. quando il concessionario contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, ed alle condizioni inserite nella concessione, od esegua varianti al progetto originariamente approvato senza aver ottenuto le relative approvazioni;
- d. per contrasto con nuove prescrizioni edilizie;
- e. per inutile decorso dei termini di inizio, ultimazione o sospensione dei lavori.



Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili, agli effetti civili, penali e amministrativi di ogni violazione.

Si richiamano, a questo riguardo, in particolare le norme di cui alle seguenti leggi sul controllo dell'attività edilizia-urbanistica:

- L. 28.02.1985 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni,
- L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modifiche ed integrazioni.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco sempre prima dell'inizio dei lavori l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra. Il titolare della concessione ad edificare, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica, la residenza ed il codice fiscale del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

## Esecuzione e controllo delle opere

### CAPO IV

#### Art. 22

##### Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno tenersi agli allineamenti ed ai capisaldi alimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato da ciascuna delle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo. Il concessionario o il direttore dei lavori, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, la fissazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione e dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e della presa dell'acquedotto, ove esistono.

Entro 10 giorni dalla data di ricezione di cui al 1° comma, l'ufficio tecnico comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il privato dovrà diffidare, con raccomandata A.R., l'ufficio tecnico comunale a compiere l'attività di cui al I comma entro e non oltre 30 giorni, trascorsi i quali potrà, senza altra incombenza, dare inizio ai lavori. Di tali operazioni, che sono a totale carico finanziario ed organizzativo del concessionario, deve essere redatto in duplice esemplare, apposito verbale, sottoscritto dalle parti. Nel succitato verbale deve, altresì, essere inserita la dichiarazione con cui il concessionario o il direttore dei lavori indicano la data di inizio dei lavori.

Dell'effettivo inizio dei lavori il concessionario o il direttore dei lavori devono dare, ai sensi e ai fini dell'art 26 del presente regolamento, notizia al R. S. per iscritto.

Alla richiesta inviata all'ufficio tecnico comunale deve essere allegata l'avvenuta denuncia al genio civile delle eventuali opere in c.a., delle strutture metalliche ed, ove necessario, delle strutture in muratura portante. Inoltre devono essere allegati gli elaborati relativi al rispetto delle norme sul risparmio energetico.

## Art. 23

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

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati dalle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o da quelle indicate nell'atto di concessione o di autorizzazione, nonché dai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal fine l'atto di concessione o di autorizzazione ed i disegni allegati, o la 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 48 ore successive, al R.S. il quale disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione o dell'autorizzazione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

La vigilanza sull'attività urbanistica è effettuata dal R.S. e dalle altre autorità competenti in materia, anche ai fini, ove ne ricorra il caso, dell'assunzione dei cautelari e dell'applicazione delle sanzioni ivi previste.

Il committente, il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, il responsabile della sicurezza, il costruttore e/o l'assistente dei lavori hanno comunque ed in ogni caso la piena responsabilità della idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione delle opere.

Il Sindaco od il R.S. possono far controllare da funzionari o da agenti l'osservanza delle norme vigenti e, ove lo ritengano opportuno, ordinare maggiori cautele.

## Art. 24

### Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, presentando, ove necessario, l'autorizzazione temporanea allo scarico, nonché copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto ai sensi dell'articolo 52 della legge n. 47/1985.

Alla domanda deve essere allegata una relazione tecnica a cura del direttore dei lavori in ordine allo stato dei lavori, una dichiarazione attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 5/11/1971 n. 1086 sulle opere in cemento armato e dalla legge 27/12/1941 n. 1570 sulla prevenzione incendi e della legge 10/91 e successive integrazioni e modificazioni, sulle caratteristiche degli impianti termici negli edifici nonché le caratteristiche di isolamento acustico e di illuminazione naturale.

Qualunque costruzione per intervenire sulla quale sia stata richiesta la concessione edilizia, prima di essere adibita all'uso che le è proprio, deve essere dichiarata agibile od abitabile. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale; l'abitabilità: ogni costruzione o parte di costruzione destinata ad abitazione, a uffici, a scuole, e a destinazioni analoghe.

Il titolare della concessione edilizia, con domanda su carta bollata richiede al Sindaco il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, allegando alla richiesta la seguente documentazione:

a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali o altre tasse;

b) certificato o nullasta di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le costruzioni civili o costruzioni industriali, commerciali o di carattere speciale e per i locali centrale termica, soggette a tale nullasta;

c) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della legge 5.11.1971 n° 1086 per le costruzioni in conglomerato cementizio armato o fotocopia autentica dello stesso, o dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori di non esistenza di opere soggette alla L. 5.11.1971 n° 1086; il collaudo deve essere eseguito da un Architetto o da un Ingegnere iscritto all'albo almeno da dieci anni che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione ed esecuzione dell'opera. La nomina del collaudatore spetta al committente il quale ha l'obbligo di comunicarla al genio civile prima dell'inizio dei lavori. Il committente preciserà altresì i termini di tempo entro i quali dovranno essere completate le operazioni di collaudo. Quando non esiste il committente ed il costruttore esegue in proprio, è fatto obbligo al costruttore di chiedere all'ordine provinciale degli Architetti od a quello degli Ingegneri la designazione di una terna di nominativi tra i quali scegliere il collaudatore.

Il collaudatore deve redigere due copie del certificato di collaudo e trasmetterle all'ufficio del Genio Civile, il quale provvede a restituirne una copia, con l'attestazione dell'avvenuto deposito da consegnare al committente.

d) dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti, ai sensi dell'art. 11 della Legge 05/01/90 n° 46;

e) adempimenti relativi al collaudo di cui alle norme nel risparmio energetico, ove necessario;

f) documentazione attestante l'avvenuta iscrizione presso l'U.T.E. dell'immobile di nuova costruzione o di denuncia di variazione degli immobili modificati o ampliati;

g) dichiarazione del direttore dei lavori il quale deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità della costruzione rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosecuzione dei muri e la salubrità degli ambienti.

Il R.S. fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data di presentazione della domanda, che dovrà essere presentata su carta bollata, e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nell'atto di concessione, il R.S. rilascerà la dichiarazione di abitabilità e di agibilità entro novanta giorni dalla presentazione della domanda.

Scaduto tale termine senza che il R.S. si sia pronunciato l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto.

Al fine del rispetto dei termini di ultimazione dei lavori previsti nell'atto di concessione farà fede la data di presentazione della denuncia di ultimazione dei lavori da parte del concessionario, purché non vengano rilevate irregolarità durante la visita di accertamento da parte del tecnico comunale.

L'abitazione o l'occupazione anche parziale di alloggi o di altri locali, che non abbiano ottenuto l'abitabilità o l'agibilità costituisce violazione dell'art. 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e comporta l'applicazione delle sanzioni ivi previste, oltre agli altri provvedimenti che saranno presi, caso per caso, per imporre l'adeguamento dell'edificio alle prescrizioni regolamentari.

## TITOLO II

### Disciplina della fabbricazione

#### CAPO I

##### Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

#### Art. 25

##### Campionature

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici 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 e nella concessione o nella autorizzazione.

#### Art. 26

##### Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori verranno eseguiti d'ufficio. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili, nonché gli emblemi e le insegne visibili da vie o da spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro

cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi, che alle linee, tinte e decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.

Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.

E' vietato l'introduzione di lamiera a rivestimento esterno sui muri di fabbricati;

sono vietate serrande in colore zincato basculanti o non, infine il colore degli infissi deve essere in armonia con la colorazione delle facciate, nelle zone "A" il materiale costituente gli infissi e la tipologia degli infissi, dovranno essere congruenti con le caratteristiche architettoniche e morfologiche dei fabbricati preesistenti.

## Art. 27

### Sporgenze

Negli edifici, sulle parti fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) sbalzi sugli spazi pubblici o di uso pubblico ad altezze inferiori a m. 4,50 dal piano stradale, o a m. 3,50 dal piano di marciapiede, gli sbalzi ammessi non possono avere la dimensione in oggetto maggiore di 1,00 m.
- b) porte e persiane che si aprono all'esterno:

Nelle strade dotate di marciapiede è ammessa l'apertura verso l'esterno a porte e persiane ad un'altezza maggiore a m. 2,20 dal piano stradale, in seguito ad autorizzazione, su parere della Commissione edilizia.

Le costruzioni in oggetto sul fronte stradale sono ammesse solo su spazi non carrabili, ed esclusivamente su strade sia pubbliche sia private aventi una larghezza non inferiore a mt. 8. L'oggetto non potrà essere spiccato ad altezza inferiore a mt. 4,50 dal piano stradale con l'avvertenza che tale altezza va misurata in corrispondenza del punto più basso dell'oggetto stesso (cioè dove la strada si trova a quota più elevata).

Il R. S. avrà la facoltà di ridurre o vietare addirittura i balconi e le costruzioni in oggetto in tutti quei casi in cui ritenesse che le costruzioni stesse arrechierebbero pregiudizio alle esigenze estetiche o ambientali.

Le finestre prospicienti su spazi pubblici aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2,20 se la via o piazza è munita di marciapiede e a m. 4,50, se ne è priva, e le chiusure degli accessi da spazi pubblici, non devono aprirsi all'esterno, né dar luogo ad alcun risvolto od ingombro rispetto al filo del fabbricato.

Le cornici di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non possono avere una sporgenza superiore a m. 0,80 dal filo del fabbricato. Tale norma non si applica nei casi di recupero edificio.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a m. 3,50 se contenute entro 30 cm. all'interno del filo del marciapiede, a m. 4,50 se eccedenti.

Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m. 2,80 non possono sporgere più di 12 cm. oltre il filo del fabbricato, mentre ad una altezza superiore potranno sporgere fino a 20 cm. L'eventuale rivestimento della base dell'edificio o lo zoccolo dello stesso non deve sporgere oltre i cm. 5.

In casi eccezionali, per edifici pubblici, destinati al culto o di particolare valore estetico il R.S. potrà, sentita la C.E., rilasciare la concessione per sporgenze maggiori per strutture in aggetto. Sono vietate in ogni caso la costruzione di latrine, condutture di latrine, camini, stufe, canne fumarie e simili sporgenti dai muri a filo stradale.

## Art. 28

### Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, etc. è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del R.S. così come già stabilito all'art. 7. Gli interessati dovranno farne domanda presentando un progetto da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli dei materiali e colori da impiegare nonché 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 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 manutenzione e di pulizia.

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



Ove non otemperino, il R.S. potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali, a norma di legge, sono a carico del Comune.

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

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

Negli edifici sulla cui copertura siano installate antenne o debbano installarsi più antenne radio televisive il R.S. ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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

Quando non nuociono al libero transito o non impediscono la visuale a danno di veicoli il R.S. 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 i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto 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 né alla libertà di transito e visuale.

Non potranno collocarsi tende o tendoni mobili a riparo del sole davanti a facciate dei negozi, senza averne, su regolare domanda, ottenuto il titolo abilitativo dal R.S., che ne stabilirà la sporgenza la quale dovrà risultare inferiore di cm 30 dal filo del marciapiede: l'altezza delle medesime non deve poi essere minore di m. 2.50 dal suolo misurata nel lembo più basso.

Tali tende dovranno essere mobili, decorose, smontabili e mantenute in ottimo stato, in difetto sarà senza altro revocato il titolo abilitativo.

L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazioni o modifiche del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie, a loro cura e spese. Qualora non otemperino, il R.S. può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate dal R.S. per ragioni di pubblica utilità o di pubblico decoro.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione in triplice copia:

- a) disegni nel rapporto non inferiore a 1:50, con eventuali particolari;
- b) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
- c) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'autorizzazione.

Di norma non è consentita l'apposizione d'insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad un'altezza non minore di m. 4,50 dal suolo pubblico.

## CAPO II

### Norme igieniche

#### Art. 29

##### Spazi interni agli edifici

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

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) **Patio.** S'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 d'altezza non superiore a m. 4.00.
- b) **Cortile.** S'intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra e superiore a m. 8.00 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- c) **Chiostrina.** S'intende per chiostrina uno spazio interno di una superficie minima superiore ad 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.

Negli spazi interni definiti come "patio" e "cortile" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione. Negli spazi interni definiti come "chiostrina" possono affacciare disimpegno, verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura.

Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali d'uso comune.

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

Negli spazi interni definiti come "patio" possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione. Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpiegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, ricreazione.

Per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, nelle zone A e B, il R.S. sentita la C.E., può concedere che sui cortili si affaccino ambienti con ogni destinazione, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Nel caso di realizzazione delle opere interne di cui all'art. 26 della L. 28/02/1985 n. 47 da eseguirsi su immobili non vincolati ai sensi delle leggi 1/06/1939 n. 1089 e 26/06/1939 n. 1497 e

successive modificazioni, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al R.S. una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asservi le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

La relazione dovrà essere depositata presso l'apposito ufficio del servizio Pianificazione Territoriale in duplice copia oppure inviata a mezzo raccomandata, e la seconda copia sarà restituita al richiedente munita del visto di deposito.

Qualora la descrizione delle opere da eseguire risulti di notevole complicazione, allegato alla domanda potrà essere presentato un disegno esplicativo in duplice copia che potrà essere comunque richiesto dal R.S. a sua discrezione quando sia necessario per la chiarezza e la comprensione delle opere da realizzare.

### Art. 30

#### Uso dei distacchi tra fabbricati

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

### Art. 31

#### Convogliamento acque luride

Le acque vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a) acque meteoriche o acque bianche;
- b) acque nere: comprendono sia le acque degli scarichi dei lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet, ed ogni altro accessorio svolgente analoga funzione sia le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- c) acque luride: sono gli scarichi di natura organica dei vasi e delle latrine di qualsiasi tipo;
- d) acque inquinanti: sono tali quelle così considerate dalle vigenti normative in materia di inquinamenti, ai sensi della legge 10.5.1976, n°319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" art 5/6.

Le province provvedono ad effettuare :

- a. il catasto di tutti gli scarichi pubblici e privati nei corpi d'acqua superficiali;
- b. il controllo degli scarichi stessi per quanto attiene ai limiti di accettabilità, ed al rispetto delle norme che regolano lo smaltimento dei fanghi;
- c. il controllo dell'applicazione dei criteri generali per un corretto e razionale uso dell'acqua;

d. il controllo sul rispetto dei limiti di accettabilità delle pubbliche fognature scaricanti sul suolo o nel sottosuolo;

e. installazione e la manutenzione della rete dei dispositivi per il controllo qualitativo dei corpi idrici nell'ambito dell'attività regionale di censimento delle risorse idriche.

I servizi pubblici di acquedotto, fognature, depurazione delle acque usate, smaltimento dei fanghi residuati da processi produttivi e impianti di trattamento di acque di scarico sono gestiti da comuni o da consorzi intercomunali.

I comuni e i consorzi intercomunali sono responsabili del controllo dei complessi produttivi allacciati alle fognature pubbliche, per quanto attiene all'accettabilità degli scarichi, alla funzionalità degli impianti di trattamento preparatorio adottati, al rispetto dei criteri generali per un corretto e razionale uso dell'acqua, nonché del controllo degli scarichi sul suolo e nel sottosuolo G.U. n° 141 del 29.5.1976 e successive modifiche ed integrazioni.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fognare perdenti. Nella richiesta di concessione, o di autorizzazione a lotizzare aree a scopo edilizio, devono essere proposti sistemi di convogliamento con depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale costruiti in loco.

## Art. 32 Scale

Le scale debbono essere opportunamente dimensionate in funzione dell'edificio servito; quelle che servono più di un'unità immobiliare avranno una larghezza minima di m. 1,20.

È consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene.

Le scale e i disimpegni devono essere dotati di un'adeguata ventilazione diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Per edifici di carattere commerciale, industriale o destinati a scopi particolari e per particolari tipologie residenziali, il numero e la larghezza delle scale, in base al numero di piani e degli ambienti, sono stabiliti di volta in volta, anche in conformità delle disposizioni di legge.

La larghezza minima di ciascuna rampa non dovrà comunque essere inferiore a cm 120, salvo nella case unifamiliari, costituite da non più di due piani fuori terra, ove può essere ridotta a cm. 90.

Dalle scale non possono ricevere luce ambienti di abitazione, cucine latrine e bagni. Le scale devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno ad ogni piano. E' vietato costruire scale di legno, quando queste debbono servire più appartamenti.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura. Il vano scale non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche o private, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, negli edifici di carattere plurifamiliare, o dove siano previste destinazioni sociali, la realizzazione e il dimensionamento delle scale, degli accessi, degli ascensori e degli apparecchi elettrici di comando e di segnalazione, devono essere conformi a quanto previsto dalla Legge n° 13 del 09/01/89.

Le scale escluse quelle di servizio, devono avere una larghezza minima di m. 0,90 per uso abitazione e di m. 1,20 per edifici con altra destinazione, ed in tal caso, un ripiano intermedio di sosta per ogni piano. Tutte le scale devono essere sufficientemente aerate ed illuminate dall'esterno con serramenti apribili. Per le scale che servono due soli piani oltre il terreno, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto mediante lucernario agevolmente apribile di superficie sufficiente a dare l'aerazione e la luce necessaria alla scala. Possono prendere luce ed aria dalle gabbie delle scale soltanto gli ingressi, i corridoi ed i passaggi.

### Art. 33

#### Bagni

Ogni singolo alloggio di nuova costruzione deve essere dotato di una stanza da bagno costruita a norma dell'art. 7, D.M. 5.7.1975. Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. (Ai sensi dell'art. 18 della legge 27/05/1975 n. 166) la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria; è consentita tuttavia l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

a. Ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b. Gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

c. In ciascuno di detti ambienti non siano installati apparecchi a fiamma libera;

## Art. 34

### Impianti di riscaldamento - Forni, focolai, camini, condotti di calore e canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriale. Gli impianti di riscaldamento devono altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti per il contenimento dei consumi energetici: L. 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare si precisa:

- 1) Il Comune agli effetti dell'applicazione della legge 30.04.76 n° 373 appartiene alla zona climatica "C" fissata con il decreto regionale n° 74 già citato;
- 2) Il valore dei gradi giorno è fissato nella misura di 1180;
- 3) Il valore massimo del coefficiente volumetrico di dispersione termica è fissato in:

a) per  $S/V < 0,3$                        $0,38 \text{ Kcal/Hm}^\circ \text{C}$  ovvero  $0,44 \text{ Watt/mc}^\circ \text{C}$

b) per  $S/V > 0,9$                        $0,87 \text{ Kcal/Hm}^\circ \text{C}$  ovvero  $1,01 \text{ Watt/mc}^\circ \text{C}$

c) per valori intermedi di  $S/V$  si applicano i coefficienti volumetrici ottenibili per interpolazione lineare.

Ogni apparecchiatura in cui abbia luogo un processo di combustione qualunque, tanto nelle case di abitazione quanto, negli esercizi pubblici o negli stabilimenti industriali ed artigianali, deve essere fornito di proprio condotto idoneo alla perfetta eliminazione del fumo e dei prodotti gassosi della combustione, eseguito in materiale di sicuro affidamento e combustibile e dotato di idoneo comignolo per l'espansione all'esterno. In particolare le canne fumarie per gli impianti di riscaldamento e per gli impianti industriali e artigianali, devono corrispondere alle leggi e regolamenti vigenti, nonché alle circolari del ministero degli interni ( all'uso emanante ). Ai sensi dell'art. 6 del D.M. del 05/07/1975 il posto di cottura eventualmente annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui forni. Nei fabbricati esistenti, qualora non si provveda ad ampliamento e/o ristrutturazione estesa ad un'intera scala, è consentita l'installazione e/o l'uso di idonee canne fumarie collettive, che dovranno essere riservate, per tutto il loro sviluppo, esclusivamente all'allontanamento dei vapori delle cucine oppure solamente all'allontanamento dei residui della combustione provenienti da gas apparecchiature per il riscaldamento ambientale e scaldabagni alimentati esclusivamente da gas combustibile. Gli allacciamenti e le canne fumarie collettive qualora siano riservate per l'allontanamento dei prodotti residui della combustione provenienti da calderine per riscaldamento alimentate a gas, dovranno essere realizzati in conformità a quanto prescritto dalla legge 6/12/71 n. 1083 (norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile) e successivi decreti ministeriali salvo quanto previsto dal D.M. 30/10/1981. Per le cucine qualora le canne fumarie singole o collettive

delle cucine siano riservate allo scarico delle calderine a gas, l'allontanamento dei vapori della cottura dovrà avvenire per mezzo di cappa ad assorbimento chimico con l'obbligo di manutenzione periodica e garanzia di adeguata ventilazione del vano cucina, oppure se possibile di un'altra canna fumaria interamente distinta (singola o collettiva) da quella per i gas combusti. Per l'installazione di impianti singoli di riscaldamento e per la modifica di impianti centralizzati esistenti è fatto obbligo dalla presentazione di progetto a firma di un tecnico abilitato, corredato da una relazione tecnico illustrativa dell'idoneità ai fini regolamentari e delle opere proposte ai sensi della legge 373/76. E' altresì consentita l'installazione di gruppi termici murali premontati alimentati a gas metano o G.P.L. con camera di combustione stagna che prevedono, attraverso apposito condotto assiale comunicante con l'esterno, l'aspirazione dell'aria esterna per la combustione forzata dei fumi da essa prodotti. La posizione dei condotti coassiali dovrà essere conforme alla norma UNI FA 195 e UNI FA 196, pubblicate con D.M. 28/02/1986 (Approvazione di tabelle UNI C.I.G. di cui alla legge 6/12/1971 n. 1083 sulla sicurezza del gas combustibile - 8° gruppo).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di m. 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. I camini degli impianti artigianali o industriali devono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Oltre alle norme dettate dalla legge 31.7.1966, n°615 (e successive modificazioni ed integrazioni) e del relativo regolamento d'esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, qualunque ne sia il tipo, a meno che non sia a funzionamento elettrico, abbia per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria ed indipendente prolungata almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali idonei.

- E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o a livello del parapetto delle terrazze.
- Per gli impianti elettrici di cucina o riscaldamento è sufficiente che si sia provveduto in modo idoneo all'aspirazione dei vapori.
- I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.
- Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento o modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.



I volumi risultanti, a sistemazione realizzata totalmente al di sotto del livello 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 o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare

### Piani interrati

#### Art. 35

La stessa soluzione e norme devono essere adottate per i serbatoi.

- mascherate su prospicienti aree anche di terzi.
- sono alternative devono essere posizionate in modo che non siano visibili, e possibilmente anche nelle zone A, B, C, F, le pompe di calore non possono essere collocate in facciata, quando non ci sia possibilità di sfilamento del tubo stesso.
- debbono essere eseguite con sicurezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e
  - Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas.
  - La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.
  - con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno. Tale
  - La tubazione fissa metallica per gas, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta l'apparecchio di utilizzazione, previo nulla-osta dei Vigili del Fuoco.
  - L'impianto di bombole di g.p.l. deve sempre realizzarsi all'esterno del locale nel quale trovano assicurazione almeno cinque ricambi di aria l'ora.
  - evacuazione. Quest'ultima deve giungere al tetto e deve essere dimensionata in modo da essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di
  - Le camere oscure, i laboratori scientifici nonché le autorimesse a più posti macchina debbono opportunamente dimensionata e con scarico alla sommità del tetto.
  - Ogni locale da bagno privo di finestra deve essere dotato di tubazione di sfogo con idonea soluzione estetica.
  - fumeria opportunamente dimensionata in funzione dell'altezza della costruzione e realizzata
  - Ogni alloggio, dotato di impianto di riscaldamento, deve essere fornito di almeno una canna

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di m. 0,30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato dall'umidità con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale

### Piani terreni

#### Art. 37

m. 2,70.

Per raggiungere il piano stradale sono ammessi fino a 2 piani di altezza netta interna minore di

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. precedente.

5. vani di finestra di una superficie minima di aria-luce pari a 1/10 della superficie del vano.
4. vespaio ventilato sotto il pavimento, di un'altezza minima di cm. 40;
- da un piano inferiore di cm. 30 dal piano del pavimento interno;
3. intercapedine ventilata o fognata, larga non meno di cm. 60 intorno ai muri esterni a partire livello del cortile;
2. sopraelevazione minima pari ai due terzi della loro altezza, dal piano dei marciapiedi o dal
1. altezza minima tra il pavimento ed il soffitto m. 3;

qualora possedano i seguenti requisiti

E' facoltà del R.S., sentito l'ufficiale sanitario di autorizzare l'abitabilità dei locali seminterrati l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2,70.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a m. 1,00 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e

### Piani seminterrati

#### Art. 36

Si deve anche efficacemente provvedere allo scolo delle acque di rifiuto.

apertura all'aria libera, delle dimensioni complessive di almeno 1/8 della superficie del pavimento.

I pavimenti e le pareti devono essere efficacemente difesi contro l'umidità e dotati di finestre con se necessario, anche con mezzi meccanici.

simili) è consentito solo quando essi abbiano un'altezza netta di m. 3 e siano adeguatamente aerati, vani adibiti a retrobottega. L'uso di sotterranei per il soggiorno, esclusivamente diurno (laboratori e E' vietato adibire ad uso abitazione i locali che sono, anche parzialmente, sotterranei e così pure i assicurare sufficiente ricambio d'aria.

qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni ed uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,00 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. Agli effetti della misurazione dell'altezza totale degli edifici, per i sottotetti abitabili va considerata l'altezza media. Il rapporto aeroluminazione non dovrà essere inferiore a 1/12.

I sottotetti abitabili dovranno avere l'accesso a mezzo di scale normali, essere muniti di controsoffitto con camera d'aria alta non meno di cm 20 o altro sistema equivalente ai fini del

### Piani sottotetto

#### Art. 38

f

avere altezza minima netta di m. 2,00.

Le autorimesse private possono essere anche a livello del piano stradale o di campagna ed

c) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed aerazione indiretta.

b) la superficie del soppalco non superi 2/5 della superficie del vano da soppalcare.

a) ciascuna altezza non risulti inferiore a m. 2,20.

condizione che:

Può essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di quanto stabilito nei commi precedenti, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, a

ventilati.

campagna, purché siano realizzati idonei cunicoli di aerazione ben ventilati e soprastanti a solai. Possono essere utilizzati ad uso abitazione piani terreni posti a quota del piano di

2. sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione.

1. altezza minima di m. 2,70.

In tal caso, salve le altre norme vigenti in materia devono avere:

l'attività non sia in contrasto con la residenza.

I piani terreni possono essere adibiti ad uso negozio, laboratorio e pubblico esercizio, purché

direttamente ventilato con bocchette di aerazione aprentesi dall'esterno.

solo quando esista una sottostante cantina o un vespajo areato dall'altezza minima di m. 0,30. I locali posti a piano terreno potranno essere adibiti ad abitazione o soggiorno temporaneo

altezza utile netta di m. 2,40.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli possono avere

non inferiore a m. 3,00 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico devono avere altezza utile netta sanitario: la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70. I piani terreni adibiti ad

comfort ambientale. Qualora la copertura sia a terrazza, sotto lo strato di impermeabilizzazione dovrà porsi un conveniente substrato coibente.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al controllo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

### Art. 39

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

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

L'altezza minima utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli.

Ogni alloggio deve possedere un soggiorno di almeno mq. 14,00. Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere munito d'impianto di aspirazione forzata sui fornelli. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00.

#### **Altezza minima interna dei locali destinati alla residenza, uffici, studi professionali.**

Ai sensi dell'art. 1 del D.M. San. 5/7/1975 (e successive modificazioni ed integrazioni) sia per gli interventi di nuova realizzazione che per quelli di ristrutturazione relativi ad interi corpi scala, l'altezza minima interna dei locali sopra indicati non deve essere inferiore a m. 2,70 riducibile a m. 2,40 per locali accessori, salvo quanto direttamente stabilito dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi per gli interventi di ristrutturazione.

Nei locali di nuova costruzione con soffitti non orizzontali l'altezza minima interna deve essere non inferiore a m. 2,00 mentre quella media non deve essere inferiore a m. 2,70.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzioni ordinaria e straordinaria nonché restauro e risanamento conservativo, nei locali con soffitto non orizzontale l'altezza minima interna deve essere non inferiore a m. 2,00, mentre quella media non deve essere inferiore a m. 2,50. In assenza dei predetti requisiti i locali sopra indicati non possono essere abitabili e pertanto non costituiscono "Su".

Le presenti norme avranno adeguamento automatico alle disposizioni nazionali o regionali che subentreranno in materia.

finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta.

Ai sensi dell'art. 5 II comma, D.M. San. 5/07/1975 tutti i locali di nuova realizzazione e di ristrutturazione relativi ad interi corpi scala eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, ristrutturazione e/o ristrutturazione.

### **Fattore luce e superfici finestrate nei locali abitabili e destinati alla residenza, uffici e studi professionali di nuova realizzazione e/o ristrutturazione.**

subentreranno in materia. Le presenti norme avranno adeguamento automatico alle disposizioni nazionali e regionali che non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38, se per 2 persone.

L'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima comprensiva dei servizi due persone; ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq 14 se per successive.

una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti e mq 10 per ciascuno dei A seguito degli artt. 2 e 3, II comma del D.M. San. 5/7/1975 per ogni abitante deve essere assicurata

### **Superficie abitabile dei locali di nuova realizzazione e di ristrutturazione.**

subentreranno in materia. Le presenti norme avranno adeguamento automatico alle disposizioni nazionali o regionali che regolamento.

• Nei locali di cui al comma precedente sono proibiti i soppalchi, anche i parziali ed i controsoffitti, quando i locali che ne risultano non soddisfano alle condizioni del presente purché siano garantiti i requisiti igienici anche attraverso l'inserimento di sistemi meccanici.

• Per gli interventi sugli edifici esistenti quali manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché ristrutturazione edilizia la misura di cui sopra deve essere osservata compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici stessi

media non deve essere inferiore a m. 3.00. soffitto; nei locali con soffitti non orizzontali l'altezza minima interna è di m. 2.50 mentre quella

Per gli edifici di nuova realizzazione l'altezza minima interna dei locali pubblici o destinati ad uso pubblico commerciale o artigianale non deve essere inferiore a m. 3.00, misurata dal pavimento al

### **Altezza minima interna dei locali di uso pubblico, commerciale ed artigianale.**

lavori di demolizione.  
 facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare l'esecuzione d'ufficio dei  
 Quando il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, il R.S. ha la  
 dichiarati antigenici e inabitabili dall'A.S.L., assegnando un congruo termine.

Il R.S. ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici  
 non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.  
 L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che  
 unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.  
 l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni  
 essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno  
 Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento debbono

### Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

#### Art. 41

pubblica via.  
 ricoveri di animali e di loro annessi devono essere posti a una distanza non inferiore a mt.50 dalla  
 residenziale, allorché saranno urbanizzate, non sono ammessi ricoveri per animali. In ogni caso i  
 dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco. Nei centri abitati e nelle zone di espansione  
 subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate  
 dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere  
 Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre  
 posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.  
 disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano  
 alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale  
 In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme  
 ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione.

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e devono  
 inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali

### Fabbricati in zona rurale

#### Art. 40

I locali destinati ad uso pubblico (banche - PT e simili) che pur disponendo di idonee coperture  
 dirette all'esterno non potranno essere ventilati naturalmente per comprovati motivi di sicurezza,  
 dovranno essere dotati di idoneo impianto di ventilazione forzata.

Nel caso invece di unità immobiliari dichiarate antigiuridiche dall'A.S.L., ma comprese in l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, assegnando un congruo termine e fatto salvo ogni ulteriore provvedimento o sanzione.

Il R.S. ha la facoltà di intimare al proprietario di procedere alla demolizione degli edifici dichiarati antigiuridici e inabitabili dall'A.S.L., assegnando un congruo termine.

Quando il proprietario non ottempererà a quanto ordinato nel termine assegnato, il R.S. ha la facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure ordinare l'esecuzione d'ufficio dei lavori di demolizione.

### CAPO III

#### NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

##### Art. 42

###### Manutenzione delle aree

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

Per le aree esterne ai centri abitati il R.S. sentita se del caso la C.E. ha facoltà di imporre la manutenzione del verde, dei fossati e la rimozione di oggetti, depositi materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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

##### Art. 43

###### Depositi su aree scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 7. L'autorizzazione specificcherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente per quelle attività per le quali si dimostri che non possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade pubbliche.

Anche la formazione di rilievi su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del R.S. L'ubicazione di tali accumuli e discariche deve essere effettuata, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti.

Il rilascio dell'autorizzazione e subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune, ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed irregolarità che permettano il ristagno dell'acqua.



I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili da strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone destinate alla residenza. Sono invece ammessi nelle zone produttive, sempre che essi non costituiscano un pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono ammessi esclusivamente per quelle attività per le quali si dimostri che non possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque risultare visibili dalle strade pubbliche.

## CAPO IV

### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

#### Art. 44

##### 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 nonché di sicurezza degli impianti tecnologici, tra cui quelle emanate con D.M. 21/1/1981 e D.M. 11/3/1988, in attuazione del titolo I della legge 2/2/1974 n. 64 e successive modifiche nonché, per gli interventi in zone dichiarate sismiche, quelle di cui al titolo II della stessa legge.

In particolare per le strutture in cemento armato o in ferro sono da osservare le norme tecniche emanate in applicazione della legge 5/11/1971 n. 1086; per gli edifici in muratura sono da osservare le norme di cui al D.M. 20/11/1987.

#### Art. 45

##### 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 richiesti dalle norme vigenti. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il R.S. potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire ed 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 espropriazione, cessione od acquisizione.

Trascorso infruttuosamente il detto termine, il R.S. ordinerà l'immediata esecuzione di ufficio a totale carico del proprietario inadempiente e farà riscuotere le note delle spese con i privilegi delle pubbliche imposte.

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

### Art. 46

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

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del R.S., il quale può accordarla, sentito il parere della Commissione edilizia e previo pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il

decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità. Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, 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 interapedini coperte sotto il suolo stradale.

È 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 fognie o per

qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del R.S., in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta

autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di

rivalersi, delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati. Il R.S. potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I - Capo

III. 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 perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito. Nel caso di cantiere di particolare impegno potrà venire richiesta la

presentazione di apposito progetto.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima di acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali s'intende procedere all'estrazione e all'eventuale installazione di apparecchiature, o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale né in quelle situate entro un raggio di 300 m. dalle aree di captazione degli acquedotti e da altri organi statali e regionali eventualmente richiesti dalle leggi in vigore.

L'uso di acque e scarichi pubblici e la trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, previsti dall'art. 4 del R.E. devono ottenersi anche le autorizzazioni o i nulla-osta di falde acquifere, previsti dall'art. 4 del R.E. devono ottenersi anche le autorizzazioni o i nulla-osta di falde acquifere, previsti dall'art. 4 del R.E. devono ottenersi anche le autorizzazioni o i nulla-osta

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità che permettano il ristagno dell'acqua. È vietato, senza speciale nulla osta del comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

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

### **Art. 48**

Il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a farne denuncia immediatamente al R.S. che provvederà a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma della legge 1/6/1939 n. 1089 sulla tutela del patrimonio storico e artistico.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il R.S. ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Immediatamente al R.S. i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

#### **Rinvenimenti e scoperte**

### **Art. 47**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compie scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico - artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare

al riguardo. Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) permettere l'attingimento senza alcun compenso, dell'acqua necessaria all'estinzione di incendi,
- 2) consentire il prelievo da parte della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, per un prezzo al metro cubo non superiore a quello praticato dall'Amministrazione per le utenze domestiche.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del R.S. sentito l'Ufficio Tecnico e l'Autorità Sanitaria Locale e senza che il titolare possa pretendere alcun compenso di indennizzo, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio o quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto Comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto Comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre l'istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare un'eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona.

#### Art. 49

##### Norme per la disciplina dell'attività estrattiva di cava

Le attività estrattive di cava sono regolate dalle norme di cui alla legge regionale n° 30 del 07/6/1989. La disciplina dell'attività di cava è demandata all'Assessorato Regionale all'Industria in base alla Legge Regionale n° 30 del 07.06.1989, che regola le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali la cui lavorazione appartiene, ai sensi delle vigenti norme in materia di sostanze minerali, alla categoria delle cave e delle torbiere.

Le domande relative al permesso di ricerca e quelle di autorizzazione alla coltivazione devono comunque essere inoltrate per conoscenza oltre all'Assessorato Regionale all'Industria, anche al R.S. che dovrà esprimere il proprio parere di competenza.

Il R.S., entro otto giorni dall'acquisizione della domanda e della documentazione di cui agli artt. 13 e 19 della citata Legge, ne dà notizia al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio per la durata di quindici giorni. Chiunque può prendere visione della domanda e degli allegati e presentare osservazioni od opposizioni entro i dieci giorni successivi.

Entro due mesi dalla data di presentazione il R.S. fa pervenire all'Assessorato Regionale all'Industria il referto di avvenuta pubblicazione della domanda di autorizzazione, nonché il parere sulla medesima che l'Amministrazione Comunale è tenuta ad esprimere.

Trascorso il termine di cui sopra senza che il Comune abbia fatto pervenire il parere di propria competenza, l'Assessore Regionale provvede comunque sulla domanda, rilasciando l'autorizzazione o negandola motivatamente. Copia del provvedimento di autorizzazione dovrà essere notificato al proprietario ed al Comune entro quindici giorni ed esposta all'albo pretorio per quindici giorni. Eventuali impianti o manufatti connessi con l'attività estrattiva sono comunque soggetti a concessione edilizia da parte del R.S. ai sensi della legge 28.1.1977 n° 10.

#### *Funzioni di vigilanza.*

Le funzioni di vigilanza sull'esercizio delle attività di ricerca e di coltivazione dei materiali di cava circa la loro abusività o difformità dalla L.R. 07.06.1989 n°30, dal permesso di ricerca, dall'autorizzazione o dalla concessione sono esercitate dalle Amministrazioni Regionali e Comunali. Di ogni violazione riscontrata deve essere data immediata comunicazione all'Assessore Regionale dell'Industria per l'adozione dei provvedimenti di competenza.

## CAPO VI

### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

#### Art. 50

##### 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:

a. Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;

b. Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;

c. Nome, cognome e titolo professionale dei coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione quando previsti dalle normative vigenti;

d. Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed indicazione se i lavori sono eseguiti in economia diretta;

e. Nome e cognome del responsabile della sicurezza e del responsabile del cantiere;

f. Numero e data del provvedimento di autorizzazione o concessione;

Ogni cantiere dovrà essere convenientemente recintato e dotato di razionale 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 e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Il cantiere dovrà essere dotato inoltre di tutti quegli approntamenti, attrezzature ed indicazioni previste dalle vigenti normative in materia di sicurezza, alle quali si rimanda per quanto non contemplato nel presente articolo.

Il R.S. potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

1. si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;

2. si tratti di lavori esclusivamente interni;

3. si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;

4. ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto 2, tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, ed il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera a regola d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi e in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

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.

È vietato costruire ponti e porte assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza autorizzazione particolare comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte e di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il R.S. 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. Le recinzioni ed ogni altro eventuale impedimento, debbono essere provvisti di idonee segnalazioni (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse notturne, dispositivi rifrangenti) per evidenziare i lavori in corso.

I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passaggio e comunque non possono presentare, in corrispondenza dei punti di transito, strutture orizzontali ad altezza inferiore a m. 2,50.

Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali. Nel caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un fabbricato, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, il passaggio di persone e la sosta di veicoli nelle zone di pericolo deve essere interdetto con l'installazione di apposite segnalazioni e transenne. In ogni caso, oltre a quanto sopra prescritto, dovrà essere rispettato quanto previsto nel D.P.R. 547 del 27/4/1955 e successive modifiche e integrazioni.

## Art. 51

### Ponti e scale di servizio

Demolizioni - nettezza delle strade adiacenti ai cantieri - trasporti e scarico dei materiali

## Art. 52

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

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi o dalle demolizioni, quando non siano in qualche modo utilizzabili, dovranno essere trasportati in giornata agli appositi luoghi di scarico pubblico. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.



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

In caso di inadempienza il R. S. potrà ordinare l'esecuzione di ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

#### **Rimozione delle recinzioni**

#### **Art. 54**

Il R. S. 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 un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

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

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

#### **Art. 53**

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

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

tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare la costante pulizia della pubblica via per di materiale venga sparsa durante il tragitto fino al luogo di scarico pubblico.

I mezzi impiegati debbono essere adatti allo scopo, caricati e condotti in modo che nessuna quantità

### TITOLO III

#### CONTROLLI - SANZIONI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

##### Art. 55

##### Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica (vedi in particolare gli artt. 15, 17 della legge 28.01.1977 n° 10); il mancato versamento del contributo comporta:

1. la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi 30 giorni;
2. l'aumento di un terzo del contributo dovuto;

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite a cura e spese del proprietario come disposto dalla legge regionale n° 23 dell'11.10.1985.

Salvo quanto stabilito dalle leggi edilizie, delle norme, dai regolamenti regionali e statali, si applica:

Legge 28/02/1985, n. 47: <<Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive >> e la L.R. n. 23 del 11.10.1985.

##### Art. 56

##### 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, le concessioni o autorizzazioni ad essi afferenti debbono intendersi revocate, pertanto, i relativi progetti verranno sottoposti d'ufficio al riesame della C.E. I lavori già iniziati in base alle concessioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

Il presente regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna (B.U.R.A.S.), previa adozione e pubblicazione nei modi e nei tempi indicati dall'art. 20 della L.R. 22/12/1989 n. 45. Il Piano Urbanistico Comunale è adottato dal Consiglio Comunale. Entro 15 giorni

Il Piano Urbanistico Comunale è depositato, a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'isola. Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al piano adottato.

Il consiglio comunale può respingere le osservazioni presentate, con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del P.U.C.. La delibera di approvazione è sottoposta alla verifica di coerenza; le varianti al piano sono approvate con lo stesso procedimento. Dalla data di adozione del piano si applicano le norme di salvaguardia. Il P.U.C. entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, secondo le disposizioni di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002.

Al momento dell'entrata in vigore del presente R.E., è abrogato il precedente R.E., nonché le eventuali norme e disposizioni comunali che siano incompatibili col presente R.E.. L'A.C. ha la facoltà di modificare il presente R.E. con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

#### *Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio.*

Le concessioni e le autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purché i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione. Decorso tale termine si verifica la decadenza.

#### *Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.*

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in base al presente Regolamento e, pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

### **Art. 57**

#### **Superamento delle barriere architettoniche.**

Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al D.M. 27/4/1978 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 118 del 30/3/1971, nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni successivamente introdotte

...sia dalla legge 9/1/1989 n. 13 e successive modificazioni ed integrazioni, e dal relativo regolamento di attuazione.

#### **Art. 58**

##### **Pertinenze di un fabbricato**

Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo. Tale destinazione deve risultare nei grafici allegati all'autorizzazione o alla concessione.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno.

#### **Art. 59**

##### **Autorizzazioni per dipinture ed altri ornamenti**

Per rinnovare la tinteggiatura e coloritura dei prospetti esterni di un edificio, quando ciò non sia ingiunto dall'autorità comunale bisognerà farne domanda al R.S. tramite specifica istanza accompagnata da adeguata campionatura. Nel caso si vogliano eseguire nei prospetti stessi delle decorazioni architettoniche in pittura, delle figure o ornamentazioni di qualunque genere o restaurare quelle già esistenti si dovranno presentare i disegni relativi, anche a colori se richiesti.

#### **Art. 60**

##### **Passi carrabili**

I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione e provvedere a loro spese all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione Comunale.

Per la concessione dell'attraversamento carrabile dei marciapiedi, viene applicata la tassa di occupazione del suolo pubblico come previsto dalla tariffa vigente in base al T.U. di finanza locale.

#### **Art. 61**

##### **Servizi di pubblico servizio**

L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudicherà più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe toponomastiche ed attrezzature segnalistiche.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista, e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

## Art.62

### Dehors

Gli esercizi pubblici, quali bar ristoranti, possono mettere in opera dehors sul suolo pubblico, previa specifica concessione di occupazione del medesimo per consentire la fruizione stagionale di uno spazio esterno, tale da non costituire in ogni caso volume edilizio all'uso esclusivo dell'esercizio pubblico cui è connesso, purché tale impianto non costituisca intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né rappresenti compromissione dell'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, garantendo nel contempo una corretta lettura del loro rapporto con il contesto d'ambito.

*I dehors devono:*

- a. essere costituiti da strutture interamente smontabili in modo da consentire lo smantellamento stagionale, senza comportare particolari interventi di ripristino del suolo pubblico;
- b. avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento nel contesto ambientale;
- c. essere realizzate esclusivamente entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico cui sono connessi.

*In oltre i dehors possono:*

- a. essere delimitati da paratie frangivento, purché siano di materiale trasparente e non superino l'altezza di m. 2.00;
- b. avere un piano di calpestio autonomo rispetto al suolo pubblico purché realizzato in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso;
- c. avere fioriere, purché di agevole manutenzione ed in armonia con l'intorno;
- d. avere una copertura a tenda o a tensostruttura leggera purché di dimensioni e con forme tali da collocarsi correttamente nello specifico contesto.

Le domande di concessione di occupazione del suolo pubblico, indirizzate al R. S. devono essere presentate all'ufficio competente almeno 60 giorni prima della data da cui dovrebbe decorrere la concessione, e corredate dalla documentazione necessaria.

limitatamente alle zone "A" Centro Storico, sono consentite terrazze a tasca allo scopo di consentire un utilizzo delle stesse come stenditoio all'aperto, interne e non visibile all'esterno, escludendone l'utilizzo come veranda ed ulteriore affacciamento; le stesse dovranno comunque rispettare le seguenti limitazioni:

a. Superficie non superiore al 20% dell'intera copertura ed al 50% della singola falda;

b. Arretramento minimo pari ad 1 m dalla linea di gronda e comunque dai lati esterni.

#### **Coperture miste tetto e terrazza**

#### **Art. 64**

Nei centri storici le coperture sono realizzate solo con coppi sardi.

Nelle zone A, i canali di gronda in rame a sezione circolare possono essere muniti di terminale in ghisa fino all'altezza di m 1,50; oppure si possono mantenere senza canale, ovvero, con canale interno.

#### **Coperture**

#### **Art. 63**

**SIMBLOGIE O ABBREVIAZIONI UTILIZZATE**

- C.F. - Commissione Edilizia
- P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale
- R.S. - Responsabile Servizi
- R.F. - Regolamento Edilizio
- C.C. - Consiglio Comunale
- A.C. - Amministrazione Comunale

## INDICE

### TITOLO I

#### CAPO I - NORME PRELIMINARI

- Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio  
Pag 1
- Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge  
Pag 1

#### CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia  
Pag 2
- Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia  
Pag 3
- Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia  
Pag 4

#### CAPO III - CONCESSIONE AD EDIFICARE ED AUTORIZZAZIONI

- Art. 6 - Opere soggette a concessione  
Pag 6
- Art. 7 - Opere soggette ad autorizzazione  
Pag 7
- Art. 8 - Opere eseguibili senza autorizzazione o concessione  
Pag 8
- Art. 9 - Lavori eseguibili d'urgenza  
Pag 9
- Art. 10 - Progettazione e direzione lavori  
Pag 10
- Art. 11 - Domande di concessione  
Pag 10
- Art. 12 - Domande di autorizzazione  
Pag 11
- Art. 13 - Richiesta di parere preliminare  
Pag 11
- Art. 14 - Documentazione a corredo delle domande di concessione  
Pag 12
- Art. 15 - Documentazione a corredo delle domande di autorizzazione.  
Pag 14
- Art. 16 - Istruttoria preliminare dei progetti  
Pag 16
- Art. 17 - Modalità di rilascio della concessione o dell'autorizzazione  
Pag 17
- Art. 18 - Caratteristiche e validità della concessione  
Pag 19
- Art. 19 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Concessione  
Pag 20
- Art. 20 - Deroghe  
Pag 22
- Art. 21 - Responsabilità  
Pag 22

#### CAPO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 22 - Inizio dei lavori  
Pag 24
- Art. 23 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni  
Pag 25
- Art. 24 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abilità e agibilità  
Pag 25



## TITOLO II - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

### CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

- Art. 25 - Campionature  
 Art. 26 - Aspetto e manutenzione degli edifici  
 Art. 27 - Sporgenze  
 Art. 28 - Arredo Urbano  
 Pag. 28  
 Pag. 28  
 Pag. 29  
 Pag. 30

### CAPO II - NORME IGIENICHE

- Art. 29 - Spazi interni agli edifici  
 Art. 30 - Uso dei distacchi tra fabbricati  
 Art. 31 - Convogliamento acque luride  
 Art. 32 - Scale  
 Art. 33 - Bagni  
 Art. 34 - Impianti di riscaldamento - Forni, focolai, camini condotti di calore e canne fumarie.  
 Art. 35 - Piani interrati  
 Art. 36 - Piani seminterrati  
 Art. 37 - Piani terreni  
 Art. 38 - Piani sottotetto  
 Art. 39 - Norme comuni a tutti i piani abitabili  
 Art. 40 - Fabbricati in zona rurale  
 Art. 41 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti  
 Pag. 33  
 Pag. 34  
 Pag. 34  
 Pag. 34  
 Pag. 35  
 Pag. 35  
 Pag. 36  
 Pag. 37  
 Pag. 39  
 Pag. 40  
 Pag. 40  
 Pag. 41  
 Pag. 42  
 Pag. 44  
 Pag. 44  
 Pag. 44

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

- Art. 42 - Manutenzione delle aree  
 Art. 43 - Depositi su aree scoperte  
 Pag. 46  
 Pag. 46

### CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 44 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni  
 Art. 45 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti  
 Pag. 48  
 Pag. 48

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

- Art. 46 - Occupazione temporanea di spazio e suolo o sottosuolo pubblico  
 Art. 47 - Rinvenimenti e scoperte  
 Art. 48 - Uso di scarichi e di acque pubbliche  
 Art. 49 - Norme per la disciplina dell'attività estrattiva di cava  
 Pag. 49  
 Pag. 50  
 Pag. 50  
 Pag. 51

## CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- Art. 50 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori  
Pag. 53
- Art. 51 - Ponti e scale di servizio  
Pag. 54
- Art. 52 - Demolizioni - nettezza delle strade adiacenti ai cantieri - trasporti e scarico dei materiali  
Pag. 54
- Art. 53 - Responsabilità degli esecutori di opere  
Pag. 55
- Art. 54 - Rimozione delle recinzioni  
Pag. 55

## TITOLO III

### CONTROLLI - SANZIONI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 55 - Sanzioni  
Pag. 56
- Art. 56 - Disposizioni transitorie  
Pag. 56
- Art. 57 - Superamento delle barriere architettoniche  
Pag. 57
- Art. 58 - Pertinenze di un fabbricato  
Pag. 58
- Art. 59 - Autorizzazione per dipinture ed altri ornamenti  
Pag. 58
- Art. 60 - Passi carrabili  
Pag. 58
- Art. 61 - Servizi di pubblico servizio  
Pag. 58
- Art. 62 - Dehors  
Pag. 59
- Art. 63 - Coperture  
Pag. 60
- Art. 64 - Coperture miste a terrazza  
Pag. 60