

## **SEZIONE A - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I°**

#### **NORME INTRODUTTIVE**

##### **Art. 1**

Natura e contenuto del Regolamento Edilizio.

Il presente Regolamento Edilizio ( RE ) contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio Comunale.

Spetta all'Amministrazione Comunale ( AC ), che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, stabilire le norme che caratterizzano l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia estesa all'intero territorio comunale, comprese le destinazioni d'uso ammesse in ciascuno dei due ambiti, le caratteristiche delle costruzioni principali e di quelle strettamente connesse alle attività che vi si svolgono, nel pieno rispetto della qualità dell'ambiente circostante. Spetta nel contempo all'AC disciplinare, secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi, le procedure di controllo dell'osservanza delle norme e del rispetto delle procedure, sia da parte del comune cittadino che da parte del rappresentante dell'AC, nell'interesse della collettività, e col massimo grado di trasparenza al fine di favorire l'individuazione prima e l'assunzione poi delle rispettive responsabilità.

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

#### **Osservanza del Regolamento Edilizio**

Per gli effetti degli artt. 32 e 41 della L. n° 1150/42 ( LUN ) nonché degli artt. 6, 7 e 10 della L. n° 765/1967 e degli artt. della L. n° 10/1977, il committente titolare della concessione ad edificare ( CONC ), il direttore dei Lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di Regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella CONC.

Pertanto le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente denunciate all'A.C. dal richiedente e dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di CONC e gli elaborati di progetto, senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

##### **Art. 3**

#### **Osservanza Generale di Leggi e Regolamenti**

Per quanto non previsto dal presente R.E., si richiamano le leggi urbanistiche Nazionali (LUN) e Regionali ( LUR ) e le Norme attinenti.

**P.U.C. ABBASANTA: Regolamento Edilizio**

Aggiornato a tutto il 10 ottobre 2001

In particolare :

- |                        |                       |                           |
|------------------------|-----------------------|---------------------------|
| - LUN N° 1150/1942     | - L 94 del 25/03/1982 | - LR n° 23 del 11/10/1985 |
| - L 10 del 28/01/1977  | - L 47 del 28/02/1985 | - LR n° 45 del 22/12/1989 |
| - L 547 del 05/08/1978 | - D.L. N° 398/1993    | - LR n° 28 del 12/08/1998 |

Art. 4

Aggiornamento del Regolamento

La normativa di cui al presente Regolamento potrà in futuro essere aggiornata in conseguenza dell'emanazione di nuove leggi. Altresì, per migliorarne l'applicazione, potranno essere introdotte variazioni qualora dall'uso quotidiano del Regolamento risultassero inesattezze, errori materiali, o emergessero disfunzioni nelle procedure tali da pregiudicare l'esatta e snella applicazione del contenuto della normativa stessa.

Art. 5

Facoltà di Deroga

Ai sensi dell'art. 41 quater della legge urbanistica integrata dall'art. 16 della L. 765/1967, previo parere del C.C., il Responsabile del servizio ha la facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle Norme del presente Regolamento esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.

La concessione viene rilasciata su deliberazione del Consiglio Comunale e Nulla Osta dell'Assessore Regionale competente in Urbanistica.

Le modifiche di destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona prescritte dagli strumenti urbanistici sono autorizzabili alle condizioni e con le procedure previste nel quarto comma dell'Art. 11 della L.R. n° 23/1985

Il Responsabile del servizio ha inoltre facoltà di concedere deroghe alle presenti Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi degli artt. 2 e 3 della L. n° 13/1989 e dell'art. 15 della L.R. n° 32/1991.

CAPO II°

## COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

### Art. 6

#### Composizione della Commissione Urbanistica comunale

La C.U.C. si compone di membri di diritto e di membri elettivi; eventualmente anche di membri supplenti; la composizione della C.U.C. è deliberata dal C.C. su proposta della GM; spetta alla GM designare i propri rappresentanti in seno alla C.U.C., mentre spetta al Sindaco nominare i componenti.

I Commissari durano in carica per il periodo corrispondente all'intero mandato del CC che li ha designati e sono sempre rieleggibili.

La C.U.C. è composta da:

- a - dal Sindaco, che la presiede o dall'Assessore competente delegato dal Sindaco
- b - dal Tecnico Comunale;
- c - da due tecnici rappresentanti rispettivamente uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati entrambi dalla GM;
- d - da un esperto in progettazione architettonica (Ingegnere, Architetto o Geometra)
- e - da un esperto in materia di tutela paesaggistica ed ambientale ai sensi della L.R. 28 del 12/08/1998;
- f - da un esperto in materie giuridiche;
- g - da un esperto in particolari materie, nominato dal Sindaco, qualora lo richieda la specificità di alcuni argomenti.

### Art. 7

#### Compiti della Commissione Urbanistica

La C.U.C. è un organo ordinario di Consulenza Tecnica dell'Amministrazione comunale per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi, urbanistici, per i progetti e le questioni d'interesse architettonico.

La C.U.C. valuta la qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte, il loro inserimento nel contesto ambientale, nonché la loro rispondenza agli strumenti urbanistici ( PUC e PUA ), al presente Regolamento, alle disposizioni di Legge ed ad altri Regolamenti, sia per iniziative di natura privata che pubblica, ove richiesto.

Compiuta l'istruttoria da parte dell'UTC, la C.U.C. esprime parere:

- 1- Su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio Comunale
- 2- Sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art. 8, su richiesta del Responsabile del Servizio
- 3- Sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 9, su richiesta del Responsabile del Servizio

4- In via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza anche di iniziativa pubblica

5- Sull'interpretazione, sull'esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente R.E.

6- Sulle modifiche del territorio o del paesaggio, quali cave, sbancamenti etc.

Per le determinazioni di particolare importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

## Art. 8

### Funzionamento della Commissione Urbanistica

La C.U.C. si riunisce ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario, ed ogni qual volta lo richieda il Responsabile del Servizio.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno la metà dei componenti più uno, compreso il Sindaco o suo delegato.

I pareri saranno presi a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Di ogni progetto, e prima dell'esame da parte della CUC, l'Ufficio Tecnico comunale avrà redatto apposita istruttoria esprimendo parere di conformità agli strumenti urbanistici ed al presente RE.

Il Presidente potrà designare tra i Commissari i relatori dei singoli progetti

La C.U.C. ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti responsabili per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Quando la C.U.C. abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente od indirettamente interessato uno dei componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione astenendosi da assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Del parere della Commissione il Tecnico comunale redigerà apposito verbale e sui progetti sarà apposta la dicitura “ **Esaminato dalla Commissione Urbanistica nella seduta del.....**”; deve essere inoltre apposto il visto del Presidente.

Nel caso si verificasse che il parere del Responsabile del Servizio sia in dissenso col parere della Commissione Urbanistica, questo deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione edilizia nella licenza stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistica.

I verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro a cura del tecnico comunale e dovranno riportare le seguenti diciture:

- 1) Parere favorevole
- 2) Parere favorevole con eventuali condizioni
- 3) Parere contrario debitamente motivato

## **SEZIONE B - NORME PROCEDURALI**

### **CAPO I°**

#### **DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

##### **Art. 9**

#### **INDICI E PARAMETRI - DESTINAZIONE DI ZONA**

L'utilizzazione delle aree, in base alla propria dislocazione nel territorio comunale suddiviso in Zone omogenee per destinazione d'uso dal Piano di Zonizzazione del PUC, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dalle norme di attuazione dello stesso.

Definizione di Zone territoriali omogenee:

sono le parti "o zone" omogenee e specializzate del territorio comunale individuate dallo strumento urbanistico e per le quali lo stesso prevede una determinata funzione (residenziale, produttiva, pubblica), ovvero la destinazione urbanistica ed edificatoria. Per le stesse zone omogenee le Norme di attuazione del PUC definiscono tutti i parametri planovolumetrici ed urbanistici regolanti l'attività urbanistica ed edilizia da considerarsi come limiti inderogabili.

**Le definizioni urbanistiche, i parametri e gli indici edilizi sono nell'Allegato al presente Regolamento Edilizio.**

##### **Art. 10**

**Domande per l'esecuzione di opere edilizie.**

Chiunque intenda eseguire, nel territorio del Comune, opere che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia quali nuove costruzioni edilizie, ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura e l'aspetto, deve presentare domanda al Sindaco corredandola del progetto nei modi indicati agli articoli successivi del presente Regolamento per ottenere, prima dell'inizio dei lavori, apposita concessione dietro corresponsione, quando prescritto, di un onere costituito da un contributo determinato ai sensi della Legge 28/01/1977 n° 10 ( Bucalossi ).

Le determinazioni del Responsabile del servizio sulle domande di costruzione devono essere notificate agli interessati non oltre il sessantesimo giorno dalla ricezione delle medesime.

Il proprietario titolare della concessione, l'assuntore dei lavori ed il direttore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di Legge e di Regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Qualora i lavori che si intendono realizzare riguardino edifici che, a norma di legge siano dichiarati di importante interesse artistico e storico, dovrà osservarsi quanto prescritto dalle speciali norme che regolano la materia.

#### Art. 11

##### Nuova costruzione

Sono costruzioni totalmente nuove quelle sorgenti su un'area inedificata oppure ampliamenti di fabbricati esistenti.

Rientrano nella tipologia:

- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'installazione di impianti radio - ricetrasmittenti e ripetitori, quali torri e tralicci, per la telecomunicazione.

#### Art. 12

##### Manutenzione ordinaria

In generale sono gli interventi che riguardano opere di riparazione, rinforzo e sostituzione delle finiture degli edifici, derivanti dal deterioramento prodotto dall'uso, e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### Art. 13

##### Manutenzione straordinaria

In generale sono gli interventi che riguardano opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e l'installazione di impianti tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### Art. 14

##### Restauro e risanamento conservativo

In generale sono gli interventi che riguardano opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne

consentano una destinazione d'uso con essi compatibili. Gli interventi sono finalizzati al ripristino architettonico – storico – ambientale dell'edificio tramite l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; ad una migliore funzionalità d'uso quali modifiche distributive interne ottenute anche con spostamento di tramezzi nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso.

#### Art. 15

##### Ristrutturazione edilizia

In generale sono gli interventi che riguardano opere rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

#### Art. 16

##### Ristrutturazione urbanistica

In generale sono gli interventi che riguardano opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### Art. 17

##### Opere soggette ad Autorizzazione

In particolare sono assoggettati al regime della Autorizzazione:

- a) le opere di manutenzione straordinaria (art. 48 legge 457/1978);
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo tendenti al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- c) gli interventi (art. 7, c. 2 del D.L. n° 9/1982), purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposti ai vincoli paesaggistici, ambientali ed architettonici di cui alle Leggi n° 1089/1939 e n° 1497/1939, e cioè:
  - le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
  - le occupazioni di suolo pubblico mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, esclusa ogni attività di commercio;
  - le opere di demolizione, i rinterrati e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;

- d) - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) - recinzioni , muri di cinta e cancellate;
- f) - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- g) - opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, *limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A*) di cui all'art. 2 del D.M. n° 1444/1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- h) - impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- i) - varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

## Art. 18

### Opere soggette a Denuncia

(su immobili non assoggettati a vincoli o disposizioni particolari)

La possibilità di presentare la Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.), ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 del D.L. 05/10/1993, n° 398 convertito con Legge n° 493/1996, come modificato dall'art. 2, comma 60, della Legge 23/12/1996, n° 662, in alternativa alla richiesta di autorizzazione, ove questa sussista, è valida per:

- a) - opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) - recinzioni , muri di cinta e cancellate;
- d) - aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) – opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, *limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A*) di cui all'art. 2 del D.M. n° 1444/1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) - impianti tecnologici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- g) - varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- h) – parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

La facoltà di denuncia di inizio di attività è data esclusivamente ove :



## P.U.C. ABBASANTA: Regolamento Edilizio

Aggiornato a tutto il 10 ottobre 2001

- gli immobili non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle L. n° 1089/1939, L. n° 1497/1939, n° 394/1991, o inclusi in piani a salvaguardia di particolari valori paesaggistici ed ambientali (art. 1 bis D.L. n° 312/1985 conv. In L. n°431/1985) e comunque non compresi in strumenti urbanistici che pongano sotto tutela le loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico - artistiche, storico - architettoniche e storico – testimoniali;

- gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con gli strumenti adottati;

(il tutto a norma del comma 8 e 8 bis dell'art. 4 del D.L. 05/10/1993, n° 398 così come modificato dall'art. 2, comma 60 della L 23/12/1996, n° 662 e dall'art. 11 n° 67/1997 conv. in L. n° 135/1997)

La denuncia di attività è sottoposta al termine massimo di validità di tre anni, con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.

### Art. 19

#### Opere soggette a Concessione Edilizia

La domanda per ottenere la Concessione edilizia ed i relativi allegati è prescritta prima dell'autorizzazione per i seguenti lavori:

- a) - La nuova costruzione con qualsiasi tipologia costruttiva e destinazione d'uso
- b) - La ricostruzione, in seguito a demolizione, totale o parziale, di edifici esistenti
- c) - L'ampliamento di edifici esistenti
- d) - La modificazione delle facciate di fabbricati su strade pubbliche o aperte al pubblico o da queste visibili
- e) - Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica
- f) - Le modifiche strutturali degli edifici esistenti
- g) - Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di trasformazione del suolo
- h) - La costruzione di elettrodotti, gasdotti, acquedotti, dighe e sbarramenti, sistemazione di corsi d'acqua, canali e condotte in genere
- i) - Le opere su immobili oggetto di condono edilizio (nei casi di cui sopra)
- l) - Le opere eseguite in assenza della prescritta concessione, ma conformi alle norme del PUC (art. N° 13 /L. 47/1985), nei casi di cui sopra.

### Art. 20

#### Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminente pericoli o danni. Fermo restando l'ob-

bligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 19

## Art. 21

Documentazione a corredo delle domande - Progetto ed allegati.

La richiesta per l'esecuzione di nuove opere edilizie o per variazioni a progetti già approvati deve essere redatta ed inoltrata al Sindaco, sulla base di apposito modello bollato predisposto dal Comune. La richiesta di concessione ed i relativi allegati dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo; inoltre, per le nuove costruzioni, la domanda e gli elaborati grafici devono contenere precisi riferimenti dei punti fissi di linea e livello, che saranno poi verificati secondo quanto stabilito dall'art. 27 presente RE. Le domande devono portare la firma del Titolare e del Progettista; tutti i firmatari della domanda sono tenuti ad indicare i propri dati anagrafici ed il codice fiscale, il loro domicilio e/o il loro recapito per eventuali comunicazioni.

Gli elaborati grafici, corredati dalla destinazione d'uso, saranno redatti in forma chiara e decorosa e contenere una particolareggiata descrizione di tutti i lavori che si intendono intraprendere e di tutti quei dati necessari per un adeguato giudizio della nuova opera.

Per uniformità modulistica il progetto dovrà essere corredato dell'apposita cartella edilizia, adottata dal Comune, compilata in ogni sua parte. Gli elaborati dovranno essere presentati in duplice copia.

### **La domanda deve essere corredata da:**

- 1) Elaborato di progetto contenenti tutte le indicazioni grafiche, metriche, parametriche e descrittive, necessarie e sufficientemente dettagliate per consentire al UTC ed CUC di esaminare, valutare ed esprimere il parere di ammissibilità o meno dell'intervento proposto.
- 2) Documentazione di corredo comprovante il titolo di proprietà del richiedente ed eventuali documentazioni previste dalle norme vigenti.

Il Responsabile dell'UTC, sentita la CUC ha la facoltà di chiedere integrazioni alla documentazione presentata ove lo ritenga necessario.

In seguito alla ricezione della comunicazione di accoglimento dell'istanza da parte dell'A.C. e prima del rilascio della concessione, il richiedente dovrà produrre:

- A. Accettazione formale del direttore dei lavori, qualora non riportata nella domanda;
- B. Presentazione dell'attestato di avvenuto versamento alla Tesoreria comunale dei contributi dovuti per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché della quota di contributo inerente il costo di costruzione, dovuti o di avvenuto versamento della loro prima rata in caso di rateizzazione.

- C. Consegna dei documenti comprovanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere fossero eventualmente subordinate, eventualmente non acquisite e/o non prodotte all'atto della richiesta

**Il contenuto di cui ai punti 1) e 2) viene dettagliatamente specificato nell'Allegato al presente Regolamento Edilizio.**

## Art. 22

### Procedure per il rilascio della concessione.

In base a quanto disposto dall'art. 4 del DL 04/12/1993, n° 493, così come modificato dall'art 2 comma 60 della L 23/12/1996, n° 662 e successive modificazioni, al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della L. 07/08/1990, n° 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione .

Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi (ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della L. 241/1990) e successive modificazioni, 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 può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero (15 gg.) dalla data di presentazione della documentazione integrativa .

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine formula una motivata proposta all'autorità (Responsabile del servizio; Assessore; Dirigente, quando ciò sia previsto dallo statuto del Comune) competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Qualora lo ritenga opportuno il responsabile del procedimento può richiedere un parere alla CUC; è tenuto comunque a formulare la proposta di cui ai precedenti commi e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Le determinazioni del Dirigente sulla richiesta di concessione edilizia in contrasto con il parere della CUC, qualora richiesto, sono comunicate , con le relative motivazioni , al richiedente ed alla CUC .

In caso di diniego la comunicazione deve contenere l'indicazione delle modalità e dell'autorità cui si può fare ricorso .

La concessione edilizia è rilasciata entro 15 gg dalla scadenza del termine dei 60 giorni di cui in precedenza, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia e si sia adempiuto.

Decorsi inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente (Responsabile del servizio, Assessore o Dirigente) di adempiere entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente anche tale termine, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale della Sardegna che, nell'esercizio dei poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi un commissario ad acta che, nel termine di 30 giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario sono a carico del comune interessato.

## Art. 23

### Concessione edilizia.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, quali ad esempio il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Monumenti, etc. La presentazione di documentazione integrativa costituirà una nuova data di presentazione della domanda di concessione.

Il Responsabile del servizio, sentito il parere della CUC, qualora richiesto, sulle domande di concessione nei termini di legge, notifica all'interessato se il progetto è stato approvato o respinto, motivando l'eventuale diniego.

Le caratteristiche della concessione ed i dati che deve contenere sono quelli dettati dall'art. 4 della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.

La data della notifica fa decorrere i termini di validità della concessione.

L'atto di concessione sarà pubblicato secondo le disposizioni vigenti in materia e chiunque ne faccia richiesta può prenderne visione; nei casi contemplati dalla legge, copia della concessione deve essere inviata alle Autorità competenti per materia e territorio.

Col rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni vistati dal Responsabile del servizio e muniti degli estremi del parere della CUC, qualora richiesto, e degli eventuali nulla-osta e/od autorizzazioni, ove occorrano.

Il rilascio della Concessione Edilizia, comunque, non solleva il titolare della medesima dall'obbligo del rispetto delle leggi e dei regolamenti in materia di attività edilizia, e fatti salvi i diritti dei terzi.

Nella concessione saranno specificati la somma e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 3 della Legge n° 10/1977 in conformità a quanto stabilito nelle relative deliberazioni regionali e comunali. Quando sia stata stipulata, fa parte integrante della concessione anche la convenzione, da

redigersi e trascriversi secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia. La convenzione può essere sostituita dall'atto unilaterale d'obbligo nei casi previsti.

**Ulteriori notizie sulla concessione sono dettagliatamente specificate nell'Allegato al presente Regolamento Edilizio.**

#### Art. 24

Validità della concessione edilizia.

La concessione edilizia è valida solo ed esclusivamente per il proprietario dell'immobile per cui è stata rilasciata; l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestatario all'A.C. che provvederà a rilasciarne una nuova in sostituzione dell'altra, che contestualmente sarà considerata revocata.

#### Art. 25

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia.

La concessione edilizia ha una durata di tre anni e s'intende decaduta quando, ad un anno dal suo rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate.

La concessione edilizia decade :

- 1) quando risulti che il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando l'autorizzazione 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;
- 3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione.

#### Art. 26

Responsabilità.

Il proprietario titolare di concessione, il progettista, il direttore dei lavori, 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 o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.

## CAPO II

### CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE E CONTROLLI

#### ART. 27

Determinazione dei punti fissi e di quota.

All'atto del rilascio della concessione edilizia, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il Direttore dei Lavori ed aventi causa determina i punti fissi di allineamento e di quota, relativi agli spazi pubblici ed alle reti tecnologiche.

#### Art. 28

Inizio, esecuzione e termine dei lavori.

1. Prima di iniziare i lavori autorizzati, il concessionario dovrà:
  - a) depositare la Concessione stessa per esibirla ad ogni richiesta degli agenti preposti al controllo;
  - b) avere verificato i punti fissi di allineamento e di quota;
  - c) depositare in Comune le dichiarazioni del Direttore dei lavori e del costruttore, abilitati a tale esercizio, con cui essi accettano l'incarico loro affidato;
  - d) comunicare per iscritto all'Amministrazione comunale la data d'inizio dei lavori.
2. I lavori autorizzati debbono essere conformi al progetto ed alle modalità esecutive fissate dalla Concessione Edilizia; eventuali varianti od aggiunte sono soggette a nuova Concessione.
3. I lavori debbono essere condotti in modo da arrecare il minimo disturbo alle persone e da garantire l'incolumità pubblica.
4. E' fatto obbligo di comunicare per iscritto al Responsabile del servizio l'avvenuta ultimazione dei lavori e di chiedere la licenza di utilizzazione.

#### Art. 29

Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d'opera.

Durante il corso dei lavori l'Amministrazione comunale ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, delle visite intese ad accertare che la costruzione corrisponda al progetto approvato.

Art. 30

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.

L'AC esercita la vigilanza sull'attività urbanistico - edilizia che si esegue nel territorio del Comune per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione edilizia.

Per tale vigilanza il Responsabile del servizio si varrà della collaborazione dei:

- Funzionari dell'UTC;
- Vigili urbani;
- Tecnici incaricati.

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

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri, in orario di lavoro, ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo, in presenza del concessionario o del costruttore o di loro delegati.

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

Il verbale di accertamento di opere abusive deve essere inviato al Sindaco, all'Autorità Giudiziaria competente per territorio, all'ufficio del territorio ed all'Ufficio di Vigilanza dell'Assessorato Regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica, per i rispettivi provvedimenti di competenza.

Nel verbale di accertamento devono essere indicati il Titolare della concessione e/o autorizzazione, l'Assuntore dei lavori, il Progettista ed il Direttore dei Lavori.

Gli organi preposti alla vigilanza ed all'accertamento segnalano i nomi del Progettista e del Direttore dei lavori ai competenti ordini e colleghi professionali, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

Gli stessi organi di cui al comma precedente segnalano, altresì, le imprese responsabili di costruzione abusiva all'Assessore dei lavori pubblici, che provvede all'assunzione dei provvedimenti di propria competenza.

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

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

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il Sindaco ne dà notizia all'Assessore Regionale degli EE.LL. Finanze ed Urbanistica, il quale adotta i necessari provvedimenti sostitutivi.

### Art. 31

#### Osservanza delle disposizioni regolamentari. Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applica l'ammenda fino da £ \_\_\_\_\_ a £ \_\_\_\_\_, con l'osservanza delle norme stabilite dall'art. 106 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3 marzo 1934, \_n° 383, modificato dall'art. 9 della legge 9 giugno 1947, n° 550.

L'inosservanza delle modalità costruttive e degli adempimenti inerenti la concessione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 15 della L 28/01/1977, n° 10.

La concessione ad edificare costituisce solo una presunzione della rispondenza delle opere approvate alle leggi e regolamenti in vigore nonché alle reali dimensioni o condizioni del terreno da utilizzare. Essa non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti, sotto la propria esclusiva responsabilità anche nei riguardi di terzi.

L'AC, infatti, declina ogni responsabilità per danni o lesioni che dovessero derivare a terze persone dal rilascio della concessione.



## **SEZIONE C – PROGETTAZIONE DELLE OPERE**

### **CAPO I°**

#### **EDIFICI RESIDENZIALI**

##### **Art. 32**

###### **Dimensione e dotazione minima degli alloggi.**

In conformità all'art. 2 dello stesso D.M., per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi 4 abitanti, ed a mq. 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9,00, se per una persona, e di mq. 14,00, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.

I monocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più un locale igienico) devono avere una superficie globale minima di mq. 28,00 se dotati di un solo posto - letto e di mq. 38,00 se dotati di due posti letto.

Le stanze da letto, soggiorno e cucina devono essere provvisti di adeguate finestre apribili.

##### **Art. 33**

###### **Altezze e caratteristiche dei locali di abitazione e commerciali.**

###### **Soppalchi**

In conformità all'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975 l'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70 riducibili a m. 2,40 per i bagni, i corridoi, i disimpegno ed i ripostigli.

L'altezza media delle soffitte con destinazione d'uso di abitazione non potrà essere inferiore a m. 2,70, mentre l'altezza minima non sarà mai inferiore a m. 2,00.

I locali posti al piano terreno con destinazione d'uso di botteghe, locali commerciali, uffici, etc., dovranno avere un'altezza minima di m. 3,00. Magazzini, depositi, rimesse. Etc., dovranno avere un'altezza minima di m. 2,50.

E' proibito ridurre la cubatura degli ambienti destinati a camere da letto o soggiorno con tramezzi, sottopalchi ed altro sistema al fine di ottenere ambienti che per superficie, cubatura, aerazione ed illuminazione, non corrispondono alle prescrizioni del presente regolamento.

Gli impalcati all'interno di un ambiente sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere un'altezza minima di m. 5,30 (di cui m. 2,70 per il locale e m. 2,40 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più del 40 % del locale.

Art. 34

Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.  
Pilotis

Sono vani accessori e di servizio: i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i locali igienici o gabinetti ed i ripostigli.

La larghezza minima è fissata per:

- stanza da bagno con più di due apparecchi e vasca: m. 1,50
- stanza da bagno con più di due apparecchi e doccia: m. 1,40
- locale igienico con meno di tre apparecchi, tra i quali l'eventuale lavabiancheria, senza vasca o piatto doccia .....: m. 1,10

I corridoi devono avere la larghezza minima di m. 1,10.

L'altezza minima è fissata in m. 2,40, riducibile a m. 2,10 per i disimpegni di superficie inferiore a mq. 3,00, nonché per ripostigli, depositi, cantine, magazzini e posti auto privati.

L'altezza delle aree porticate degli edifici su pilotis può variare tra un minimo di m. 2,30 ed il massimo di m. 2,50.

Art. 35

Aerazione ed illuminazione dei locali

Tutti i locali destinati ad abitazione quali il soggiorno, le stanze da letto, la cucina, etc., devono avere finestre provviste di vetrate che si aprano direttamente all'aria libera. Nelle nuove costruzioni la superficie netta di illuminazione e di areazione (parti apribili del serramento) dei vani finestra sarà non minore di 1/8 della superficie del pavimento di ciascun locale di abitazione.

Tutti i locali d'abitazione, qualunque sia la destinazione d'uso del resto del fabbricato, dovranno ricevere sufficiente aria e luce direttamente dalle strade, dai cortili, dai giardini, etc., salvo quelli destinati a locali igienici, vani scala (laddove ammesso), disimpegni, ripostigli, etc., che potranno dotarsi di impianti di ricambio d'aria a ventilazione forzata di adeguata capacità. I cucinini devono essere provvisti di finestra di almeno mq. 0.80.

Per le cabine o gli angoli cottura annessi ai soggiorni od ai tinelli non sussiste alcun obbligo di finestra, purché venga assicurata l'aspirazione forzata dei fumi, dei vapori ed odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

I locali igienici e le stanze da bagno, laddove non fruiscono di ventilazione naturale, devono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria ed assicuri l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio. L'impianto di aspirazione meccanica deve garantire almeno otto ricambi d'aria orari.

**Art. 36**

**Locali interrati e seminterrati**

I locali interrati non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone.

L'uso del piano seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per la preparazione di commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita ed usi simili, può essere autorizzato, su esplicito parere degli uffici competenti dell'ASL e dei VV. F. che verificano il rispetto delle normative loro pertinenti, alle seguenti condizioni:

- l'altezza minima dei locali deve essere di almeno m. 3,00, di cui almeno m.1,20 al di sopra del terreno circostante sistemato;
- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente dall'umidità del terreno; i muri perimetrali devono essere circondati da intercapedine ventilata e dotata di canaletta di raccolta ed allontanamento delle acque, alla stessa quota del vespaio sottostante il pavimento interno

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento dell'aria e nel rispetto della normativa specifica di quella particolare attività, potrà essere autorizzata caso per caso, sempre che sia ritenuto idoneo dall'A.C. a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

**CAPO II°**

**ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI ED ARREDO URBANO**

**Art. 37**

**Qualità degli interventi, dell'abitato e dell'intero territorio comunale**

L'AC, nel dichiarato intento di partecipare attivamente alla salvaguardia ed al miglioramento dell'ambiente di tutto il territorio comunale, vigila sull'attività edilizia, promuove e incentiva tutte le iniziative, a partire dalla progettazione, per proseguire nella fase della realizzazione ed estesa fino all'uso, che possano incidere sull'ambiente inteso unitariamente come sintesi creativa e non manieristica di manufatti (archeologici, antichi e recenti, sia privati che pubblici, residenziali, industriali e per la viabilità), e l'ambito naturale.

Ciascun progetto, compresa la sua immissione nello spazio naturale circostante, è sottoposto all'esame dalla Commissione Urbanistica Comunale che ne valuterà la qualità oltre che il rispetto della normativa vigente in materia.

Art. 38

Opere in zone di particolare interesse.

Nelle zone d'interesse storico – artistico o di particolare pregio ambientale o paesaggistico, classificati in Zona A e B a norma del DI 02/04/1968, n° 1444, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme:

Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, devono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco, con colori locali ricorrenti e non dissonanti; oppure in muratura di pietrame locale a piano di spacco, sbizzato e malta di allettamento listata secondo la consuetudine locale: rientrata di qualche millimetro rispetto al piano del muro o sul piano di questo, ma non predominante in rapporto alla pezzatura delle pietre, dalle quali sarà rigorosamente asportata ogni sbavatura e traccia di malta superflua. E' ammessa la zoccolatura in cemento leggermente bocciardato o rifinito grezzo, quando tale rifinitura sia presente in costruzioni limitrofe.

Gli edifici devono avere copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo o del tipo che simula il coppo sardo; è ammessa la copertura piana solo per gli edifici accessori e che non prospettino su strade o spazi pubblici; si fa divieto d'uso delle lastre di fibrocemento.

Le gronde sono ammesse nelle forme tradizionali in metallo, con esclusione di materiali plastici.

Le aperture delle finestre devono avere davanzali in pietra ed eventuali spallette ed architravi in pietra locale.

I balconi a ballatoi devono avere l'aggetto in pietra leggermente lavorata e sagomata secondo la consuetudine; sono ammesse solette in c.a. non intonacato di esiguo spessore ( 12-15 cm.), sporgenti non più di cm. 60. I balconi possono avere solo ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, policarbonato, alluminio, compensato, etc.).

I serramenti di finestra e porta finestra devono avere forma allungata in altezza ed essere preferibilmente in legno; è ammesso l'uso di alluminio con spigoli arrotondati e tipo di finitura satinata opaca, specifica per i centri storici, previa presentazione di campionatura che dovrà essere approvata dall'U.T.. Il sistema di oscuramento sarà di norma del tipo a scuretto interno, tassativamente con l'uso del legno o dell'alluminio; è ammesso l'uso di persiane a liste, verticali od oblique, del tipo tradizionale ed apribili a ventola, con esclusione di persiane avvolgibili in legno od in plastica e tende alla veneziana.

Per le vetrine di negozi sono prescritti gli stessi materiali e le stesse modalità costruttive stabiliti per i serramenti di finestra di cui al paragrafo precedente; eventuali serrande metalliche a maglia larga oppure, inferriate incernierate in ferro lavorato dal disegno semplice e gradevole, avranno soluzioni di apertura verso l'interno, nello spessore della mazzetta, a scomparsa nello spessore del muro o scorrevoli a filo muro.

Le insegne devono intonarsi al carattere della zona, con esclusione di quelle lampeggianti.

Particolare cura dovrà essere prestata nella predisposizione di antenne televisive, impianti di ricezione satellitari, riserve d'acqua, centraline per il gas etc.; di pompe di calore, di

cassette per gruppi di misura ENEL, ESAF etc., che dovranno essere incassate entro le murature.

#### Art. 39

##### Aspetto e manutenzione degli edifici

Le fronti degli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano ( stipiti e architravi di porte e finestre, fasce marcapiano ecc.), tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche che per i colori e materiali impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo devono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, tinteggiature, coperture etc. con gli edifici circostanti, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, con riguardo alle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono a inserirsi.

#### Art. 40

##### Intonacatura e tinteggiatura degli edifici

I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il genere architettonico, non richiedano intonaco. Per le tinteggiature devono adottarsi tinte in armonia con le tradizioni cromatiche locali e che non deturpino l'aspetto dell'abitato, l'ambiente urbano od il paesaggio.

E' fatto obbligo, per motivi di pubblico decoro urbano, di intonacare le facciate delle nuove abitazioni non appena tale operazione si potrà rendere possibile in corso d'opera. Non potrà inoltre essere rinnovata la concessione edilizia, oppure rilasciata un'autorizzazione edilizia se non si sarà prima provveduto ad intonacare e tinteggiare la facciata e le porzioni di abitazione già realizzate visibili dalla pubblica via.

Nelle pareti esterne, le sistemazioni di tubi di scarico, canne di ventilazione, segnalazioni stradali o turistiche, cassette per gruppi di misura, apparecchi di illuminazione stradale, antenne, parabole, pompe di calore etc. devono essere realizzate in modo da non deturpare l'ambiente circostante.

Per opere di particolare importanza , o di particolare interesse ambientale o paesaggistico, la Commissione Urbanistica, può chiedere la campionatura delle tinte e dei rivestimenti

Di norma, all'atto della progettazione, ed in ogni caso, all'atto della presentazione del progetto per la relativa istruttoria, il progettista è tenuto alla definizione dei colori delle tinte o nei materiali di rivestimento delle facciate degli edifici prospettanti sugli spazi pubblici. E' altresì obbligatorio il deposito dei campioni in cantiere onde consentire all'autorità di controllo di verificare la rispondenza fra tali campioni e quelli indicati in progetto.

## Art. 41

### Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o spazi pubblici , è vietato :

- 1) Costruire aggetti e sporgenze maggiori di cm. 5.00 fino ad un'altezza dal marciapiede minore o uguale a ml. 2.50
- 2) Costruire aggetti e sporgenze maggiori di cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi
- 3) Costruire porte, gelosie e persiane che si aprano verso l'esterno ad un'altezza minore o uguale a m. 2.50 dal marciapiede o a m. 4.00 dal piano stradale se la strada è priva di marciapiede.

I balconi, i terrazzi e le verande in aggetto, le pensiline sulle strade pubbliche o private sono consentiti solo se dette strade hanno una larghezza maggiore o uguale a 6.00 m.

Le altezze di cui sopra vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

La sporgenza dei balconi dal filo del fabbricato non può essere maggiore del 10% della larghezza della strada.

E' ammesso costruire balconi e verande, solo se la costruzione è arretrata dal filo stradale o se prospettano su spazi pubblici di larghezza maggiore o uguale a m. 12.00; per essi valgono le limitazioni viste in precedenza.

## Art. 42

### Costruzioni in arretramento

Il CC, per motivi di pubblica utilità e sentita la Commissione Urbanistica, può disporre per un tratto di strada l'arretramento dei fili dei fronti dei fabbricati.

Chi fabbrica in arretramento deve preferibilmente mantenere la facciata parallela alla strada, in caso diverso sarà il responsabile dell'UT su parere della Commissione Urbanistica, a determinare le modalità di arretramento nei riguardi dell'estetica della strada.

## Art. 43

### Arredo urbano

Chiunque intenda fare iscrizioni, collocare stemmi o affissi pubblicitari sui muri, deve essere autorizzato dal Responsabile del servizio. Tale autorizzazione può essere concessa solamente dopo che il richiedente avrà presentato il disegno firmato da un tecnico abilitato, o il testo, da cui risulta definita anche nei particolari costruttivi, compresi i materiali e colori, l'opera da realizzare.

L'apposizione anche provvisoria di insegne, mostre, vetrine e cartelloni indicanti ditte ed esercizi di arti o professioni, mestieri, industrie etc può essere concessa soltanto se non verranno alterate le caratteristiche architettoniche dell'edificio o dell'ambiente.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione delle targhe per la toponomastica; l'installazione e la manutenzione dei numeri civici e delle targhe sono a carico del Comune; i proprietari degli edifici recanti i numeri civici e le targhe sono tenuti a ripristinarli sulle facciate nel caso in cui siano stati asportati o danneggiati dagli stessi proprietari.

#### Art. 44

##### Recinzioni Passi carrabili nuovi

I muri di recinzione, esposti in tutto o in parte alla vista pubblica, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.

In prossimità di incroci o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico. L'Amministrazione Comunale può imporre caso per caso, nella stessa concessione, obblighi particolari per consentire le suddette finalità. dette norme si applicano anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente PUC.

Salvo diversa prescrizione della concessione, le recinzioni verso spazi pubblici devono essere trasparenti per almeno due terzi della loro superficie. Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate anche con rete o siepe, con sola siepe, in muratura.

Eccezioni sono ammesse per edifici di particolare interesse, su conforme parere della Soprintendenza ai Monumenti e dell'U.T.P.

L'accesso dei veicoli dallo spazio pubblico a quello privato di pertinenza delle costruzioni, sarà realizzato tramite passo carrabile, con le caratteristiche planimetriche previste dalla legge, ed autorizzato dall'amministrazione comunale.

Il passo carrabile, concesso nel numero di uno per edificio, avrà dimensioni non inferiori a 3,00 m.; sarà ubicato ad una distanza non inferiore ad 1,00 m. dal confine di proprietà e ad una distanza di 2,00 m. da un altro passo carrabile.

Qualora il passo carrabile sia ubicato su un muro ad angolo fra due spazi pubblici soggetti a traffico veicolare la sua distanza dallo spigolo del manufatto deve essere di almeno 3,00 m.

## **SEZIONE D – ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **CAPO I**

#### **MISURE DI SICUREZZA**

##### **Art. 45**

###### **Obblighi generali per l'esecuzione delle opere edilizie**

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme ai progetti per i quali è stata rilasciata la CONC.; in conformità alle disposizioni del presente Regolamento, secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed avere tutti i requisiti necessari perché riesca solida, igienica ed adatta alla sua destinazione.

In particolare sono tassativamente prescritte le norme tecniche di buona costruzione di cui agli artt. 3 e 4 della L 25/11/1962, n° 1684.

Nelle strutture in c.a. devono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice od armato vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Per gli altri materiali da costruzione devono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Per il controllo del rispetto dell'osservanza delle norme di buona costruzione stabilite dalle leggi, il proprietario ha l'obbligo di presentare al Sindaco la denuncia per ogni lavoro edilizio anche se fuori dal centro edificato.

Le contravvenzioni alle norme di buona costruzione sono soggette alle stesse penalità stabilite per le contravvenzioni a tutte le altre prescritte dal presente Regolamento.

##### **Art. 46**

###### **Obblighi di manutenzione**

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in conformità con le disposizioni in materia di sicurezza, igiene e decoro pubblico.

##### **Art. 47**

###### **Tutela della pubblica utilità**

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti o nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità possano



creare situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per le cose, il Responsabile del servizio ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso d'imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo d'intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva CONC.

Se la denuncia di pericolo è fatta da terzi, l'A.C. può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

Se lo stato di pericolo è rilevato dall'A.C., l'ingiunzione del Responsabile del servizio deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'UT o da altro organo o da professionista qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

## Art. 48

### Formazione dei cantieri

L'area in cui si svolgono i lavori autorizzati, specie se prospiciente spazi pubblici, deve essere recintata mediante assito o materiale similare, sostenuto da palizzate di sufficiente robustezza. La recinzione deve essere autorizzata dall'A.C., previa apposita domanda.

Le recinzioni dei cantieri, con particolare riguardo agli spigoli, devono essere opportunamente colorati e/o evidenziati da luci rosse collocate in modo da segnalare bene il recinto od il riparo su cui sono collocati. Queste devono essere tenute accese a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale; le porte degli accessi, apribili verso l'interno e munite di serrature, devono essere tenute chiuse durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera devono essere posti all'interno del recinto.

Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti. Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature devono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali; il primo ponte di servizio non potrà avere un'altezza inferiore a m.2,50 in modo da permettere il passaggio sottostante.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori interni, di puliture di manti di copertura, di ripristini e di tinteggiature esterni di brevissima durata o di piccola entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Sul luogo del lavoro devono tenersi a disposizione dell'A.C., per le visite prescritte e per la vigilanza da essa esercitata, una copia del progetto approvato e la CONC. Deve inoltre affiggersi a vista del pubblico – una tabella nella quale devono indicarsi gli estremi della CONC, i nomi del titolare e dell'amministrazione pubblica eventualmente committente, dell'esecutore delle opere, il nome ed il titolo professionale del progettista e del direttore dei

lavori e del responsabile del cantiere. Tabella e scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

#### Art. 49

##### Sicurezza del cantiere e prevenzione degli infortuni

Durante la realizzazione delle opere, ogni qualvolta si renda necessario, il committente o il responsabile dei lavori, il coordinatore della progettazione ed il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, ciascuno per le rispettive competenze, rispondono delle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi di cui al D. Lg.vo del 14/08/1996 n° 494 ed in particolare degli art. 3, 4, 5.

In ogni caso il costruttore dovrà prendere le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori; vale a tal fine la normativa vigente in materia e cioè il:

- DPR 547/1955
- DPR 303/1955
- DPR 164/1956
- D. Lg.vo 626/1994 e
- D. Lg.vo 494/1996.

#### CAPO II°

##### CONDUZIONE DEI LAVORI

#### Art. 50

##### Strutture provvisionali

Le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili ) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

I ponteggi devono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento devono essere muniti del certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme fissate dalle Autorità competenti,. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

## Art. 51

### Demolizioni, scavi e materiali di risulta

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali diverse, etc.) atti a garantire sempre libero e sicuro transito nelle strade.

In ogni caso qualunque lavoro di demolizione deve essere autorizzato dal Responsabile del servizio sulla scorta di un'istanza documentata che contenga tutte le indicazioni e le garanzie che i lavori di demolizione non provochino danni a terzi né costituiscano occupazione di suolo pubblico.

Il cantiere in cui si effettuano le demolizioni dovrà essere delimitato e reso sicuro nelle forme descritte dall'art. precedente. Ogni contravvenzione sarà sanzionata nelle forme di legge.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

E' vietato gettare materiali demoliti ed altro dall'alto dei ponti, dall'interno delle fabbriche e dai tetti. Essi devono essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti scendere con cautela attraverso condotti chiusi. Una volta giunti a terra devono ammucchiarsi nei cortili o comunque sull'area del cantiere o portati a discarica autorizzata. E' infatti vietato ogni deposito dei materiali sul suolo pubblico all'esterno della recinzione

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a sue spese.

I lavori di scavo devono essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alla discarica autorizzata.

## Art. 52

### Pulizia delle strade

Il costruttore deve mantenere gli spazi e la via pubblici costantemente sgombera da materiali su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze, salvo apposita autorizzazione del Responsabile del servizio.

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando siano inutilizzabili, devono essere trasportati a discarica autorizzata o su immobili di proprietà del costruttore.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura ( a mezzo di autocarri, carriole, etc.) deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della strada o della parte del suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

#### Art. 53

##### Interruzione dei lavori ed obblighi relativi.

Nel caso in cui il proprietario di un edificio sia costretto ad interrompere i lavori, dovrà fare eseguire le opere necessarie ad assicurare la solidità delle parti costruite, nonché le opere di rifinitura che lo stato di avanzamento dei lavori può consentire. Provvederà anche allo sgombero del suolo pubblico eventualmente occupato.

Sono fatte salve le facoltà concesse al Sindaco dall'art. 55 della Legge comunale e provinciale, T.U. 383/1934

#### Art. 54

##### Occupazione temporanea del suolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'A.C.

Ogni forma di occupazione di suolo pubblico è onerosa e soggetta a sanzioni in caso di presenza di danni.

Pertanto coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, devono farne domanda al Responsabile del servizio, corredandola dei disegni e documenti necessari per motivare la richiesta ed indicando la superficie che s'intende occupare e le opere che ci si vogliono realizzare.

Il Responsabile del servizio, fatta salva l'applicazione della tassa – se dovuta – può concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa, nonché il deposito cauzionale, la cui entità viene fissata con un Regolamento dal CC.

Cessate le ragioni che hanno legittimato l'autorizzazione o scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgombrare senza indugio il suolo o lo spazio occupato, riportando l'area concessa allo stato precedente.

Art. 55

Lavori nel pubblico sottosuolo

Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenere l'autorizzazione dal Responsabile del servizio e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte, con le modalità fissate per tutti i cantieri.

Art. 56

Occupazione permanente del suolo e sottosuolo pubblico.

Passi carrabili.

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'A.C., se necessario ed opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare: la realizzazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di pese pubbliche .

Nel relativo atto, da rilasciarsi a concessione avvenuta nelle forme di legge, devono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'A.C., nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo la costruzione.

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli obblighi fissati dall'apposito Regolamento. Il richiedente ha l'obbligo di pavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

Art. 57

Rimozione di opere che occupano spazi pubblici.

L'AC può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassi ed imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'A.C. può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni d'interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.

Quando non sussistano ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione d'interventi che non siano di manutenzione o sulle parti in questione.

### CAPO III°

#### NORME DI BUONA ESECUZIONE

##### Art. 58

###### Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni. Vespai

E' vietato gettare le fondazioni di un nuovo edificio in un terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie organiche insalubri che abbiano potuto inquinare il suolo, se non quando dette materie nocive siano state rimosse completamente ed il sottosuolo sia stato risanato, secondo le prescrizioni delle autorità sanitarie.

Se il suolo sul quale si devono gettare le fondazioni di un edificio è abitualmente umido ed esposto all'invasione dell'acqua per i movimenti di falda sotterranea, si realizzeranno i drenaggi per favorire la filtrazione delle acque, ma in ogni caso si impiegheranno, nella costruzione dei muri di fondazione, dei materiali idrofughi, proteggendo i muri dei locali interrati con materiali impermeabili e con adeguate intercapedini. Queste ultime non potranno interessare in alcun modo il suolo pubblico.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbricare su un terreno con struttura eterogenea, ovvero con differenti portanze, si devono adottare gli accorgimenti tecnici atti a garantire un solido appoggio alle fondazioni, oppure ricorrere a fondazioni continue o a platea generale in calcestruzzo cementizio armato o ad altri tipi speciali di fondazioni.

L'elevazione del pavimento del Piano terreno rispetto al piano stradale od al terreno circostante per qualunque fabbricato, qualunque sia la sua destinazione d'uso, dovrà essere di almeno cm. 30: questo spazio sarà utilizzato per vespai, quando non esistano piani interrati o seminterrati.

I vespai, le intercapedini e gli altri spazi formanti camere d'aria devono essere opportunamente realizzati, protetti dall'umidità e sufficientemente ventilati.

Art. 59

Materiali

Nella costruzione dei rinterrati, dei vespai, dei muri e dei pavimenti non dovranno adoperarsi materiali provenienti da demolizioni di vecchi muri e pavimenti salnitri ed inquinanti, nonché terra proveniente da luoghi malsani.

E' pure vietato l'uso di materiali eccessivamente igroscopici.

Art. 60

Murature

Le murature devono essere eseguite a regola d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera, usando malta cementizia e idraulica.

I muri perimetrali delle case di nuova costruzione o ristrutturate, dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere sufficientemente le persone dalle variazioni atmosferiche e dalla umidità; dovranno cioè rispettare i requisiti di accettabilità igrometrica, termica ed acustica.

Lo spessore dei muri, ai soli fini statici, non può essere inferiore a quelli stabiliti al punto 1.4 del D.M. 20/11/1987 e cioè:

- |  |        |
|--|--------|
| a) muratura in elementi resistenti artificiali pieni     | cm. 12 |
| b) muratura in elementi resistenti artificiali semipieni | cm. 20 |
| c) muratura in elementi resistenti artificiali forati    | cm. 25 |
| d) muratura in pietra squadrata                          | cm. 24 |
| e) muratura listata                                      | cm. 40 |
| f) muratura in pietra non squadrata                      | cm. 50 |

Tali spessori valgono per i muri di fabbrica; per le recinzioni, gli spessori non saranno mai inferiori ai cm. 20, per qualsiasi materiale impiegato. Sono ammessi spessori inferiori per elementi prefabbricati da montare in opera.

L'edificio a uno o più piani a muratura portante deve essere concepito come una struttura tridimensionale costituita da singoli elementi resistenti collegati tra di loro e le fondazioni e disposti in modo da resistere alle azioni verticali ed orizzontali.

Tutti i muri saranno collegati a livello dei solai mediante cordoli e tra di loro, mediante ammorsamenti lungo le intersezioni verticali; le dimensioni e le armature dei cordoli (non inferiori allo 0,60% dell'area dei cordoli stessi e staffe non meno di 1φ6/30 cm.), e dovranno essere dimensionati nel rispetto della normativa posta in essere dal D.M. LL. PP. del 20 novembre 1987.

Art. 61

Solai, coperture e balconi

I solai del tipo misto ed in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, devono essere resi solidali con i muri perimetrali per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi.

I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione, devono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale. Dovranno essere costituiti da strutture portanti sicure, preferibilmente in latero - cemento tavellinato armato, struttura metallica correttamente dimensionata, o in struttura e ordito di legname; le pendenze dovranno essere tali da assicurare un rapido sgrondo delle acque meteoriche.

Il materiale di copertura, per tutte le zone urbane dovrà essere in laterizio.

Per i fabbricati realizzati fuori dal centro edificato e con destinazione d'uso produttive non è prescritto nessun vincolo sui materiali e colori delle coperture.

Gli elementi in aggetto dei balconi possono essere realizzati in pietra, ferro od in c.a.. Di norma è vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.

Le prescrizioni del presente articolo non valgono nel caso di restauro di balconi esistenti per edifici di particolare pregio ambientale.

Art. 62

Scale

Quando servano più di due piani o più di due alloggi le scale devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno e ad ogni piano.

Possono essere realizzate in ambienti non direttamente aerati (vedi art. 19 L 166/1975) quando:

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

Dalle scale non possono prendere luce i locali di abitazione, le cucine, i bagni, ed in generale i locali igienici.

Ogni rampa dovrà avere larghezza non inferiore a cm. 90 e comunque nel loro complesso dovranno garantire l'accessibilità agli edifici privati nel rispetto delle norme emanate dalla L 13/1989 e del relativo Regolamento (D.M. n° 236/1989). Per gli edifici pubblici dovrà tenersi conto delle disposizioni contenute nella L. 118/1971 e del relativo Regolamento (D.P.R. 348/1978).



Art. 63

Rifiniture interne e pavimenti

Le tinteggiature, le stoffe e le carte da parati impiegate per decorare gli ambienti non devono contenere sostanze nocive.

In tutti i locali i pavimenti devono presentare una superficie dura, liscia priva di fessure e giunti ben connessi e sigillati, in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

Anche le soffitte, i locali interrati e le cantine dovranno essere pavimentate.

Art. 64

Soffitti

I sottotetti abitabili, anche se adibiti a laboratorio, quando non sia stato interposto uno strato di materiale coibente nel pacchetto solaio – manto di copertura, non potranno essere costituiti dalle sole falde del tetto, ma vi dovrà essere sempre un rivestimento o un isolamento, realizzati con materiali coibenti, o un controsoffitto con spazio d'aria interposto per diminuire influenza della temperatura esterna, e comunque tale da assicurare la medesima temperatura dei piani intermedi.

Art. 65

Terrazze

Le terrazze dovranno avere pendenza, bocchette e canali di gronda sufficienti per un rapido allontanamento delle acque piovane; tuttavia si dovrà evitare lo scarico libero di queste su eventuali spazi pubblici sottostanti.

Il pavimento non avrà mai il livello più alto del pavimento delle stanze da cui vi si accede.

## CAPO IV°

### NORME IGIENICHE

#### Art. 66

##### Norme generali

Tutti gli edifici nel loro complesso ed in ogni locale devono essere funzionali, confortevoli, sani e sicuri per le persone che vi sostano. Inoltre non devono provocare, localmente o nel loro complesso, l'inquinamento delle acque, dell'aria o del suolo.

Oltre le norme che seguono saranno applicate le leggi vigenti in materia d'inquinamento dell'aria (elettromagnetico, acustico, etc.), dell'acqua e del suolo: i relativi regolamenti di attuazione; il regolamento comunale d'igiene.

#### Art. 67

##### Scarichi nella fognatura comunale. Fosse biologiche

Le tubazioni di scarico di lavabo, water, etc. dovranno essere fornite di sifone, in modo da impedire ogni cattiva esalazione, ispezionabile ed a chiusura; saranno realizzate con materiale resistente ed impermeabile, ben connesso nelle giunture in modo da impedire qualsiasi infiltrazione ed esalazione. Tutte le tubazioni convoglianti acque nere devono essere collegate ad un condotto di ventilazione primaria, le cui condutture devono essere prolungate oltre il solaio di copertura.

Per quanto concerne la costruzione dei necessari impianti per lo smaltimento dei rifiuti e l'allacciamento delle condutture private al collettore di fogne pubblico, sono tassativamente prescritte le norme del T.U. della Legge sanitaria, del Regolamento comunale per l'esercizio della fognatura e della Legge 319/1976.

Le fosse biologiche sono ammesse solo in aree sprovviste di rete fognaria.

Le fosse biologiche non collegate con la rete fognaria dovranno essere svuotate a cura e spese dell'utente prima dell'imminenza del trabocco ed i liquami saranno trasportati nel depuratore consortile. L'adozione delle fosse biologiche a tenuta sarà obbligatoria quando, per mancanza di fognatura adatta o di acqua sufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori.

L'AC si riserva di far esaminare lo stato delle fosse biologiche e di ordinare ai proprietari le operazioni ritenute necessarie per la tutela della salute pubblica; le fosse biologiche fuori uso o da sopprimersi dovranno essere completamente vuotate, accuratamente disinfettate e riempite con materiale pulito inerte. In caso di demolizione, tutti i materiali che ne deriveranno dovranno essere immediatamente trasportati fuori dall'abitato, nelle discariche appositamente autorizzate.

Art. 68

Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi

Gli scarichi nella rete fognaria comunale dei nuovi complessi produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia; sono ammessi previa convenzione e purché, a giudizio dell'A.C., ne esista la possibilità tecnica.

Lo stesso obbligo concerne i complessi produttivi esistenti, i quali debbono uniformarsi alle disposizioni nei termini fissati dalle LR, salvo la cessazione dell'immissione.

In caso di consumi idrici rilevanti l'A.C. può imporre il riciclo degli scarichi liquidi.

Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati, debbono essere smaltiti nella fognatura comunale.

In entrambi i casi debbono essere adottati gli interventi (accorgimenti, scelte tecnologiche, modifica dei cicli produttivi o delle materie utilizzate, etc.) necessari affinché gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nella fognatura comunale o nel corpo d'acqua superficiale, siano conformi e rientrino nei limiti di accettabilità fissati dalle norme delle leggi vigenti in materia.

Art. 69

Altri scarichi industriali

Gli stabilimenti industriali ed i laboratorio artigianali di nuovo impianto; quelli che subiscono cambiamenti di destinazione d'uso, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie e/o tecnologiche, qualunque sia la loro dimensione, sono tenuti ad adottare provvedimenti affinché i processi lavorativi:

- non inquinino l'aria, l'acqua ed il suolo;
- non producano esalazioni nocive, moleste o pericolose
- non producano rumori, vibrazioni, radiazioni, correnti vaganti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o di pericolo.

Gli scarichi gassosi aventi alti valori di sostanze tossiche o comunque pericolose devono essere trattati dalle singole aziende per ridurre i valori prima di essere immessi nell'atmosfera. In ogni caso, gli scarichi devono avere il processo di abbattimento ed essere rilasciati attraverso camini di altezza adeguata, che tengano conto entrambi delle situazioni meteorologiche locali.

Il vapore proveniente dai motori o da altri apparecchi ed i gas provenienti dalle motrici a gas devono scaricarsi nell'atmosfera per mezzo di camini o da apposite tubature innalzate verticalmente oltre il colmo dei tetti circostanti.

I camini industriali devono essere muniti di parafulmini e distare dalle proprietà confinanti e dagli spazi pubblici almeno la metà della loro altezza; la distanza minima dagli spazi pubblici è di almeno m.10,00.

Gli scarichi solidi tossici, infiammabili, maleodoranti, radioattivi o comunque pericolosi devono essere anch'essi preventivamente trattati; avere un recapito finale autorizzato ed essere oggetto di misure adeguate (interramento, mascherature etc.) affinché non producano pericolo o deturpazione dell'ambiente.

All'atto della domanda di CONC il richiedente deve allegare una dettagliata Relazione Tecnica in cui siano descritti sommariamente il funzionamento degli impianti; le attrezzature, tutti i mezzi e gli accorgimenti che si intendono adottare per evitare o ridurre i valori di cui ai punti precedenti; descrivere altresì i metodi d'uso, di manutenzione, di verifica e di taratura periodica degli apparecchi e degli impianti di depurazione, e firmata da un Tecnico abilitato.

Le aziende già insediate devono adeguare i propri impianti alle presenti norme entro **anni uno** dalla loro entrata in vigore.

#### Art. 70

##### Deposito di rifiuti solidi

E' proibito depositare immondizie e rifiuti di qualsiasi genere sulla pubblica via e sugli altri spazi pubblici del centro abitato; sulle strade fuori del centro abitato, di qualunque tipo; nonché nella campagna, nelle rogge, nei torrenti, nei corsi e specchi d'acqua.

Oltre ad applicare le penalità previste dalle leggi, l'A.C. imputerà al trasgressore le spese per la rimozione ed il trasporto del materiale in discarica controllata.

#### Art. 71

##### Recinzione e sistemazione delle aree inedificate.

Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito devono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie; devono essere sistemate, mantenute decorosamente ed assicurare lo smaltimento delle acque meteoriche, evitando i ristagni; devono in ogni caso rispettare annualmente le ordinanze e le disposizioni in materia di prevenzione degli incendi estivi.

La recinzione deve essere realizzata in modo tale da non deturpare l'ambiente circostante.

Art. 72

Cortili. Uso dei distacchi tra fabbricati.

Negli edifici di nuova costruzione la superficie ineditata di pertinenza deve essere almeno pari all'area minima prevista, per ogni singola zona, dallo strumento urbanistico.

Non potranno mai versarvi sulle loro superfici acque di rifiuto delle case o sostanze che possano produrre esalazioni nocive o moleste. Non potranno essere realizzati ricoveri per nessun genere di animali da allevamento. E' proibita la letamazione e la liquamazione di cortili e giardini domestici

Nel cortile o patio possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione, purché siano rispettate le distanze fra pareti finestrate. Negli spazi interni definiti chiostrine possono affacciarsi solo disimpegni verticali od orizzontali, cucinini e locali igienici; non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

I distacchi lasciati tra i fabbricati nel rispetto dei parametri stabiliti dal RE possono essere utilizzati solamente per posti auto coperti e scoperti, per la realizzazione di giardini e fioriere, di rampe di accesso a piani inferiori e, quando le destinazioni di zona lo prevedano, la costruzione di locali accessori

Art. 73

Locali per l'igiene

Ciascun alloggio deve essere dotato di una stanza da bagno completa di water, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, tutti muniti di sifoni.

Ogni fabbricato destinato ad abitazione deve avere un numero sufficiente di locali igienici, distribuiti in modo funzionale.

Le camere affittate separatamente dovranno avere un locale igienico completo per ogni gruppo di quattro posti letto situato allo stesso piano. Inoltre locali destinati a dormitori, convitti ed educande avranno almeno un locale igienico completo per ogni 10 persone.

Per gli alberghi saranno rispettate le disposizioni del TU delle leggi sanitarie.

Nel caso che nel fabbricato esistano ambienti destinati a botteghe od attività commerciali in genere, questi dovranno essere dotati di almeno un locale igienico esclusivo per l'attività e nel rispetto della normativa di abbattimento delle barriere architettoniche

Negli uffici e nei negozi possono essere autorizzati locali igienici comuni nel numero e nella dislocazione concordata con l'ufficio competente dell'ASL.

Le camere da bagno devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno, in modo che vi sia la possibilità di un continuo ricambio d'aria per mezzo di finestre, aventi superficie

proporzionata alla cubatura del locale e comunque non inferiore a mq 0.50; in alternativa si potrà predisporre l'impianto di ventilazione forzata, correttamente dimensionato in funzione dei ricambi orari.

Alle stanze da bagno non si può avere accesso dalle cucine, quand'anche fossero provviste di locale filtro, se non da corridoio o altro disimpegno.

Gli ambienti destinati a stanze da bagno dovranno avere una superficie sufficiente a contenere tutti gli apparecchi igienici indicati al 1° comma.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di almeno m. 1,80, dovranno essere di materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Di norma non sono ammessi locali igienici all'esterno del fabbricato principale, eccetto casi particolari da valutarsi singolarmente. In ogni caso tali deroghe possono essere concesse solo per locali igienici al servizio di edifici pubblici o di pubblica fruibilità quali complessi sportivi, luoghi di pubblico spettacolo, di culto, etc..

#### Art. 74

##### Edifici in zona E ed edilizia rurale Stalle e concimaie.

Salvo quanto prescritto per il centro abitato, chiunque intenda costruire, ricostruire, o modificare sostanzialmente edifici residenziali e vani appoggio in Zona E dovrà prioritariamente dimostrare la disponibilità di risorse idriche, elettriche e l'accessibilità in tutto l'arco dell'anno. La normativa igienico-sanitaria dei fabbricati residenziali è la stessa di quella per le zone urbane.

Per tutte le modalità di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente RE e del Regolamento comunale per l'acqua potabile e la fognatura.

Nel caso di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i porcili, gli allevamenti avicoli e cunicoli non potranno avere diretta comunicazione con le abitazioni.

Le stalle e le scuderie avranno un'altezza non inferiore a m. 3,00 dal pavimento al soffitto e dovranno essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio dell'aria dovrà provvedersi con finestre a vasistas; finestre e canne di ventilazione devono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Il pavimento delle stalle sarà costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scolli da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti saranno

intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 1,80.

Le mangiatoie saranno costruite con materiale facilmente lavabile. Gli abbeveratoi saranno pure costruiti con materiale di facile lavatura: ove possibile saranno alimentati da acqua corrente; in alternativa sarà disposto che l'acqua vi scorra e vi si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento. Mangiatoie ed abbeveratoi dovranno altresì essere costruiti con materiali ad angoli lisci ed arrotondati. Gli abbeveratoi non saranno mai alimentati dallo stesso rubinetto che fornisce l'acqua alle persone.

Le vasche per la lavatura del bucato devono essere isolate dagli abbeveratoi, dai quali non devono raccogliere le acque che sopravanzano o di vuotatura.

Le urine, qualora non siano raccolte in depositi di conveniente altezza, verranno allontanate avviandole alla concimaia mediante tubi impermeabili, oppure smaltite in superficie a distanza non minore di m. 40,00 dai fabbricati.

La concimaia vanno costruite a valle dei pozzi, di acquedotti, di serbatoi di acqua potabile e devono distare non meno di 40,00 m. da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

L'AC, ove lo ritenga necessario, per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto e imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposito contenitore a perfetta tenuta.

## CAPO V°

### NORME PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

#### Art. 75

##### Norme generali

Ai fini della fattibilità tecnica dei piani attuativi di cui all'art. 21 della L.R. 45/89, e più in generale per la realizzazione di opere edilizie, di urbanizzazioni e di trasformazioni urbanistiche, dovrà essere valutata la compatibilità ambientale dell'intervento proposto sul contesto in cui si intende operare, ovvero sul sistema paesaggio - ambiente.

A tale scopo perciò, già dalla fase di progettazione preliminare, oltre al progetto, ed in scala rapportata a questo livello di programmazione, dovranno essere:

- allegate le planimetrie contenenti i tematismi indispensabili a rappresentare la realtà paesistico - ambientale dell'area presa in esame;
- indicati, nella posizione e nel numero le sughere, sottoposte al vincolo della L.R. 4/94: su queste vige il divieto assoluto di taglio; qualora fossero di intralcio alla realizzazione del progetto, il loro abbattimento potrà avvenire solo dopo regolare autorizzazione del Corpo Forestale e di Vigilanza Ambientale della Regione Sarda, al quale, in base alla sopra citata normativa, dovranno essere indirizzate le richieste di taglio, anche per singole piante;
- indicati i diciocamenti, i dissodamenti ed i decespugliamenti che si intendono apportare allo stato dei luoghi, che in termini percentuale non possono superare il 50% dell'esistente se il terreno ha una conformazione pianeggiante o con pendenze inferiori al 30%;
- Evidenziate le caratteristiche del progetto o del Piano attuativo proposto, la natura e l'entità delle trasformazioni indotte sul paesaggio - ambiente dagli interventi proposti, con illustrazione di possibili configurazioni alternative.

In fase di progettazione esecutiva, rispettosa di eventuali proposte di modifiche e/o integrazioni introdotte nel progetto preliminare approvato sempre sotto l'aspetto della compatibilità ambientale, dovranno essere ampliate le scale di rappresentazione ed approfonditi le indagini, gli studi e le soluzioni proposte, dimostrando il rispetto dei valori ambientali preesistenti e l'inserimento armonico di quanto si intende realizzare nel contesto ambientale.



A questo livello dovranno pure essere specificati le modalità ed i tempi di esecuzione delle opere, compreso il ripristino di situazioni preesistenti eventualmente modificate durante l'esecuzione delle opere principali.

Ai fini della misurazione della compatibilità dovranno essere inoltre verificati:

1. il rispetto della disciplina per l'edificazione di cui ai punti precedenti avendo l'obiettivo, pur con le inevitabili trasformazioni conseguenti all'intervento, di non sconvolgere l'impatto visivo, sia sotto l'aspetto volumetrico che sotto quello cromatico, nell'operazione di immissione del manufatto nell'ambiente circostante, senza cioè che si incida sull'unitarietà del paesaggio preesistente;
2. che i rilevati e gli scavi eventualmente effettuati siano di modesta entità e condotti in maniera che ricalchino l'andamento del terreno naturale circostante;
3. che si realizzi il ricoprimento delle superfici di contenimento conseguenti alle lavorazioni effettuate sul terreno, quali rilevati, scavi, livellamenti, etc., con essenze arboree quali arbusti, macchie, o la costituzione di manti erbosi, etc.;
4. che si effettui la ricostituzione della flora locale, tramite la messa a dimora di essenze tipiche locali;
5. la progettazione prima, e la realizzazione dopo, di impianti tecnologici quali reti idriche, e fognarie, di quelle per il convogliamento e lo smaltimento delle acque reflue provenienti da impianti di depurazione, di quelle per l'energia elettrica e per la telefonia, di antenne e parabole per la ricezione di segnali TV e telefonici, l'installazione all'esterno di pompe di calore, etc., sia sotto l'aspetto dislocativo dei tracciati che incide sulla fruizione del paesaggio, che sotto l'aspetto degli usi compatibili del suolo, dell'aria e dell'acqua, nonché di quello acustico ed elettromagnetico, in modo da evitare assolutamente i pericoli di un loro inquinamento conseguente anche solo ad un loro malfunzionamento o ad un errato dimensionamento.

## NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 76

#### Abrogazione del regolamento edilizio del 1980

Dal momento dell'entrata in vigore del presente RE sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia; viene altresì abrogato il precedente RE, adottato dal C.C. con deliberazione n° 142 del 30/11/1979, approvato con DECR. ASS. EE.LL. n° 1073/u del 23/07/1980.

In particolare le norme del presente RE prevalgono, in caso di contrasto, sulle corrispondenti norme de Regolamento locale di Igiene approvato dal CC con deliberazione n° \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/19\_\_ .

### Art. 77

#### Entrata in vigore del RE

Il presente Regolamento si applica in tutto il territorio comunale e le disposizione contenute in esso entrano in vigore a partire dalla data di pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva sul B.U.R.A.S..

I lavori e le procedure in corso d'opera alla data di cui al comma precedente sono soggetti alle disposizioni vigenti all'epoca del rilascio della concessione, salvo in ogni caso la facoltà dell'AC di applicare le misure di salvaguardia di cui alla Legge 03/11/1952, n° 1902 e successive modificazioni, oppure di ordinare l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici esistenti, autorizzate a norma di disposizioni in vigore al momento del rilascio, ma non ancora iniziate alla data di cui al comma 1, sono soggette alla nuova normativa e devono adeguarsi. Pertanto, il titolare della concessione, prima di iniziare i lavori autorizzati, deve chiedere una nuova concessione

<b>ESTREMI DELLA PROCEDURA DI APPROVAZIONE</b>
--

IL REGOLAMENTO EDILIZIO è stato:

- **ADOTTATO** dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 7 del 19/02/2002 e successive varianti
- **APPROVATO** dall'Assessore EE.LL. della Regione in seduta del 20/03/2002
- **PUBBLICATO** sul B.U.R.A.S. n° 17 del 14/05/2002

**Pertanto è entrato in vigore dal giorno 14/05/2002**

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

---

---

## **GLOSSARIO**

### Aerazione attivata

E' l'immissione di un certo quantitativo d'aria esterna e la conseguente estrazione della equivalente quantità di aria viziata interna per consentire il ricambio d'aria in un ambiente privo di aerazione naturale diretta

### Aerazione indiretta

E' l'immissione in un ambiente di aria esterna proveniente da un locale avente aerazione naturale diretta

### Aerazione naturale diretta

E' l'immissione naturale diretta dell'aria esterna e la conseguente estrazione di aria viziata interna attraverso gli infissi apribili collocati sui muri perimetrali

### Balcone

E' costituito da un piano orizzontale in aggetto in pietra, marmo, c.a. in aggetto, rispetto alla muratura perimetrale di un edificio, protetto da una ringhiera, da un parapetto o da una balaustra, avente la sporgenza di dimensioni inferiori o uguali a cm. 90.

### Cavedio o chiostrina

Per cavedio o chiostrina si intende uno spazio interno scoperto, delimitato per tutto il suo perimetro da edifici, avente una superficie minima e destinato a ventilare ed illuminare locali non abitabili.

### Cortili

Sono le aree libere e scoperte delimitate da recinzioni in muratura di altezza massima di m. 2,40 o da pareti di edifici . Dette aree sono destinate ad illuminare e/o ventilare locali ed ambienti abitabili , si distinguono in aperti e chiusi

### Cortili aperti

Si considerano aperti i cortili confinanti per almeno 3,00 m con una strada o spazio pubblico

### Cortili chiusi

Si considerano chiusi i cortili nei quali la delimitazione di cui alla definizione di cortile interessa tutto il perimetro.

### Destinazione d'uso

E' un complesso di usi e/o di funzioni attribuibili ad un'area, ad un edificio, ad una più porzioni di questo. Di norma vengono stabilite nel piano urbanistico comunale, in diretta correlazione con la zonizzazione, compatibilmente con le diverse situazioni ambientali.

### Distanza di protezione delle strade

E' la distanza minima imposta dalle Norme di Attuazione del PUC per le zone omogenee A e B, distanza determinata fra le pareti esterne dei fabbricati ed il ciglio stradale. Per le altre zone omogenee valgono le distanze imposte dal codice della strada

Indice di piantumazione

E' dato dal rapporto fra il numero di piante ad alto fusto e la superficie di terreno pari a un ettaro; per superfici inferiori o superiori ad un ettaro il valore dell'indice può essere interpolato o estrapolato.

Larghezza del ciglio stradale

E' data dalla larghezza totale della strada compresi marciapiedi ed eventuali cunette e tutte le strutture non transitabili. Di norma la larghezza della sede stradale è individuata dalla minima distanza intercorrente fra i confini delle proprietà prospettanti.

Locali interrati e seminterrati

E' interrato un locale avente l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore o uguale alla quota di spiccato; è seminterrato un locale al di sotto della quota di spiccato solo per una parte della sua altezza

Loggia

E' un organismo architettonico aperto su uno o più lati, la cui copertura viene sorretta da pilastri o colonne

Lunghezza massima dei prospetti

E' la proiezione ortogonale di un prospetto continuo anche se a pianta spezzata

Posti auto coperti

Sono dei posti auto entro un lotto edificabile che hanno le seguenti caratteristiche:

- Superficie non maggiore di 15 mq
- Due lati aperti completamente
- Altezza massima della copertura non superiore a m. 3,00
- Copertura a una o due falde con manto di tegole.
- Distanza dal ciglio stradale maggiore o uguale a m. 3,00

Il posto auto così definito può essere costruito in deroga allo standard urbanistico ammissibile per il lotto ed in aderenza ai restanti confini del lotto stesso.

Quota spazio pubblico (Qsp)

E' la quota più alta dello spazio pubblico ( in genere il marciapiede) antistante il lotto di terreno privato.

Sagoma di un edificio

E' il piano di giacitura ideale che contiene la congiungente di ciascun punto esterno (appartenente all'edificio) dallo spiccato all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Gli elementi aggettanti, quali balconi, etc. non fanno parte della sagoma dell'edificio.

Terrazzo

E' la parte praticabile della copertura piana di un edificio

Tettoia

E' una porzione di edificio aperta, anche da un solo lato.

Veranda

E' una porzione coperta di edificio delimitata da un massimo di tre muri e protetta da parapetto, ringhiera o balaustra.

RIFERIMENTO ALL'ART. 9

## DEFINIZIONI

1) Area per le attrezzature:

E' determinata in base al rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata e la superficie territoriale. Tale valore costituisce il valore minimo.

2) Area per le residenze:

E' determinata in base al rapporto percentuale tra la superficie fondiaria e la superficie territoriale. Tale valore costituisce il valore massimo ammissibile.

3) Area per la viabilità e per spazi pubblici:

E' determinata in base al rapporto percentuale tra la superficie delle strade e spazi pubblici e la superficie territoriale. Tale valore è il complemento a 100 delle percentuali delle aree di cui ai punti 3) e 4) precedenti.

4) Attrezzature, ovvero spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Sotto tale termine va intesa la dotazione minima da assicurare per ogni abitante insediato o da insediare; cioè sono le aree, al netto della viabilità, di interesse comune aventi le seguenti destinazioni urbanistiche:

- S1 ) - destinate all'istruzione ( asili nido, scuole materne , elementari e medie );
- S2 ) - destinate all'interesse comune (attività amministrative, sociali, religiose, sanitarie);
- S3 ) - destinate spazi pubblici attrezzati a verde ( parchi, giochi e sport);
- S4 ) - destinate a sosta e parcheggi.

5) Densità:

Il termine Densità sarà riferito a situazioni esistenti, e potrà essere fondiaria o territoriale se riferita rispettivamente a superfici fondiarie o territoriali; superficiale o volumetrica se espressa in termini di mq o di mc.

6) Densità di popolazione territoriale:

E' il rapporto tra gli abitanti insediati in una zona di Piano e la superficie territoriale espressa in Ha.

$$\frac{\text{Abitanti}}{\text{superficie territoriale}} = \text{Ab/Ha}$$

7) Destinazione urbanistica:

E' quella determinata funzione e utilizzazione che una porzione di territorio ha o è destinata ad avere e che viene definita dal piano urbanistico.

8) Indice:

Il termine Indice sarà riferito agli elementi prescrittivi di un Piano e potrà essere fondiaro o territoriale se riferito rispettivamente a superfici fondiarie o territoriali; superficiale o volumetrico se espresso in termini di mq o di mc.

9) Indice (volumetrico) di fabbricabilità fondiaria  $I_f$

E' il rapporto ( espresso in mc/mq) fra il volume totale realizzabile degli edifici in una zona di Piano e la superficie della stessa destinata all'edificazione (superficie fondiaria).

10) Indice (volumetrico) di fabbricabilità territoriale  $I_t$

E' il rapporto ( espresso in mc/mq) fra il volume totale realizzabile degli edifici in una zona di Piano e la superficie complessiva della stessa (superficie territoriale).

11) Indice (superficiale) di copertura fondiaria:

E' il rapporto (espresso in mq/mq) tra la superficie massima copribile e la sua superficie fondiaria.

12) Lotto minimo.

E' la minima unità di superficie operativa, cioè la superficie minima richiesta per effettuare un intervento edilizio diretto in un lotto edificabile, nel rispetto dei parametri urbanistici della zona omogenea in cui ricade.

13) Superficie coperta  $S_c$ :

E' la misura della superficie massima coperta risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti fuori terra edificate di cui è composta la costruzione.

E' data dalla superficie delimitata dal profilo esterno dei muri perimetrali e/o delle strutture portanti, con esclusione di tutte le parti aggettanti come balconi, pensiline, cornicioni, etc., aperte, anche se coperte senza alcuna limitazione di dimensioni; delle parti di edificio completamente sotterranee o interrate per almeno i  $\frac{3}{4}$  della loro altezza lorda purché coperta da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato ed inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna; delle piscine e delle vasche all'aperto; delle aie, concimaie ed, in parte, le serre in zona agricola.; i piani caricatori in zona artigianale ed industriale.

Sono altresì escluse le scale esterne quando servano più di un piano.

14) Superficie territoriale  $S_t$ .

E' la superficie totale di una zona di un piano urbanistico attuativo, misurata per intero al lordo di qualsiasi detrazione.

15) Superficie fondiaria  $S_f$

E' la superficie netta o la superficie dei lotti edificabili ottenuta detraendo dalla superficie territoriale lorda le aree per la viabilità, per le attività collettive, per il verde pubblico, per i parcheggi pubblici, etc.

16) Unità territoriale minima:

E' la porzione di territorio avente la minima estensione per poter essere oggetto di un Piano di lottizzazione, redatto in conformità allo strumento urbanistico.



17) Zona parzialmente edificata:

Si considera parzialmente edificata una zona in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile in base ai parametri urbanistici. Di norma la verifica di cui sopra viene fatta per una superficie non superiore ai 5 000 mq., ma tale valore può essere elevata fino a 10 000 mq. I in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici.

## **DEFINIZIONI DI PIANO DI UN EDIFICIO**

### **- Piano di un edificio**

Per piano di un edificio si intende lo spazio compreso fra due solai, limitato dal pavimento e dal soffitto; può essere chiuso o no dai muri perimetrali ed il soffitto può essere piano o inclinato. Rispetto alla posizione del terreno circostante può essere distinto in:

- **Piano interrato**, quando abbia il soffitto sempre a quota inferiore di quella del terreno circostante.
- **Piano seminterrato**, quando abbia il pavimento a quota inferiore a quella del terreno circostante e l'intradosso del solaio sia a quota superiore a non più di 50 cm. rispetto al terreno circostante.
- **Piano fuori terra**, quando abbia il pavimento a quota superiore di almeno 30 cm. rispetto a quella del terreno circostante con riferimento alla quota della sistemazione definitiva dello stesso.

## **DEFINIZIONI DI ALTEZZE**

### **- Altezza utile di un locale (Hu)**

E' data dalla distanza fra pavimento e soffitto; nei locali aventi soffitti inclinati, l'altezza si determina come altezza media fra la minima e la massima.

### **- Altezza dei piani (Hp)**

E' data come differenza fra le quote dei pavimenti di piani contigui  
Per l'ultimo piano viene determinata come differenza fra la quota del pavimento e quella dell'intradosso della copertura.

## **DEFINIZIONI DI DISTANZE**

Le distanze vanno misurate sul piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie di massima sporgenza del fabbricato ivi comprese le parti in aggetto superiori a m. 0,90. Vanno comunque rispettati i valori minimi imposti dal codice civile.

### **- Distacco dal confine di proprietà**

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato ed il confine di proprietà .

Salvo contraria dimostrazione, il confine di proprietà si presume al centro dei muri di confine esistenti.

### **- Distacco tra fabbricati**

E' la distanza tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata fra edifici prospettanti.

### **- Distanza tra pareti finestrate**

E' la distanza misurata fra due pareti di fabbricati prospettanti o fra due pareti prospettanti dello stesso fabbricato. In entrambi i casi almeno una parete deve avere almeno una finestra o una porta.

### **- Distanze dalla strada**

E' la distanza fra il fabbricato ed il ciglio stradale. In presenza di muro di recinzione, il ciglio stradale coincide la superficie esterna del muro stesso; in assenza di recinzione il ciglio stradale coincide con la larghezza massima della strada compresi marciapiedi o banchine ed in ogni caso coincide con l'inizio della proprietà privata.

## **DEFINIZIONI DI VOLUMI**

Il volume va inteso in senso geometrico come prodotto fra una superficie ed un'altezza; in particolare si definisce:

### **- Volume costruibile (Vc)**

E' il volume che si può costruire sull'area edificabile di un lotto, calcolato in base all'indice (volumetrico) di fabbricabilità fondiario ammesso per la zona in cui ricade il lotto stesso e nel rispetto di tutti gli altri indici di edificazione.

I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza tra il piano di sistemazione definitivo del terreno, a monte del fabbricato, e l'intradosso del solaio di copertura, sempre che la copertura del fabbricato sia piana, o abbia pendenza non maggiore del 35 %, se a falde inclinate.

I vani seminterrati, solo per la parte sottostante la quota di sistemazione a monte, non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, deposito, locali di servizio in genere, etc..

Nel caso di tetto a falde inclinate con pendenze superiori al 35 % o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti su piani ideali con pendenza del 35 %, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale.

L'altezza per il calcolo del volume è determinata per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadrato di m. 12,00 di lato. In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per ogni singolo corpo.

Non si tiene conto del volume di tetto a falda unica, che abbia pendenza inferiore al 35 %, quando sorge su costruzioni in aderenza su tre lati e per il quale tale soluzione è obbligatoria per lo smaltimento delle acque di risulta.

Dal calcolo dei volumi si escludono:

- i portici a filo strada;
- le parti aperte dell'edificio come tettoie (anche con un solo lato aperto) per una profondità minore o uguale a m. 4,00, verande, ballatoi, piani pilotis, porticati, logge, etc.. Per profondità maggiori si considera la cubatura della parte eccedente.

Per i casi non contemplati nelle norme su esposte si farà riferimento, quando non contrastino, alle esemplificazioni della circolare dell'Assessore agli Enti Locali 20 marzo 1987, n° 2A, che si intendono integralmente riportate.

### **- Volume edilizio o lordo ( VI)**

E' il volume complessivo, vuoto per pieno, di tutte le parti fuori terra di un edificio; è ottenuto moltiplicando la superficie coperta per l'altezza dell'edificio

$$VI = Sc * H$$

### **- Volume utile ( Vu)**

E' il volume ottenuto moltiplicando la superficie utile per l'altezza utile

$$Vu = Su * Hu$$

**RIFERIMENTO ALL'ART. 21**

**DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE**

Alla domanda per nuove costruzioni devono essere allegati:

ATTI e CERTIFICATI:

- a) Atto di proprietà oppure Atto equipollente;
- b) certificato catastale contenente l'esatta indicazione del lotto e tutti gli elementi necessari ad identificare tutte le particelle oggetto dell'intervento e la superficie relativa; il certificato può essere sostituito da una dichiarazione firmata da un Tecnico abilitato.
- c) estratto del P.U.C., ovvero, ove esistente, lo stralcio del Piano Urbanistico attuativo, in cui siano evidenziati l'esatta ubicazione del lotto e dell'area di intervento interessati;

ELABORATI GRAFICI:

- d) planimetria generale in scala non inferiore a 1:500, comprendente un piano quotato, con le indicazioni dei confini di proprietà, delle quote planimetriche e altimetriche del terreno (riferite alla QSP, quota spazio pubblico, cfr. glossario), delle strade; l'indicazione della dislocazione del fabbricato oggetto della richiesta, della relativa sagoma e dei distacchi dal confine; la posizione degli eventuali edifici confinanti con i relativi distacchi, la distanza tra pareti eventuali finestrate e le relative altezze; Tutte le quote altimetriche devono essere riferite ad un caposaldo facilmente identificabile ed immodificabile fino all'ultimazione dei lavori, di cui sarà riportata la monografia;
- e) planimetria del lotto in scala 1:200 che rappresenti l'andamento altimetrico del fabbricato rispetto al terreno ed alle strade circostanti, e la sistemazione generale degli spazi esterni, dalla quale risultino:
  - la superficie coperta della costruzione in tutti i corpi di fabbrica che la compongono, quotati negli elementi più significativi quali terrazzi, pensiline, logge, avancorpi, rientranze;
  - le recinzioni con l'indicazione dei passi carrai e pedonali; le essenze arboree eventualmente esistenti che si intende abbattere o mantenere e le nuove da porre a dimora, le eventuali superfici da destinare a parcheggio, la presenza di corpi accessori, rampe, terrazzamenti, scalinate, e di tutti quegli elementi utili al fine di descrivere con sufficiente chiarezza il modo con cui l'opera progettata si mette in relazione con l'ambiente immediatamente circostante;

Quanto evidenziato in planimetria sarà integrato da una tabella di riepilogo, nella quale saranno riportati i dati riguardanti la superficie fondiaria (del lotto), la superficie coperta totale, il volume complessivo del fabbricato corredato dei relativi schemi geometrici di calcolo del medesimo, l'indice (volumetrico) di fabbricabilità fondiaria,

l'indice (superficiale) di copertura fondiaria, la superficie totale destinata ai parcheggi, etc.; tutti i dati saranno messi in relazione con i corrispondenti dati metrici e parametrici della Zona in cui è ubicato il lotto edificabile, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento edilizio e dalle Norme di attuazione del PUC.

- f) le piante di tutti i piani dell'edificio, in scala 1:100, dalle quali risultino le destinazioni d'uso e la superficie utile netta di ciascun ambiente, le quote planimetriche ed altimetriche dal piano seminterrato al piano di copertura dell'edificio, riferite al caposaldo descritto in precedenza (lettera e);
- g) almeno due sezioni, in scala 1:100, una trasversale e l'altra longitudinale, di cui una passante per l'eventuale scala di collegamento fra i piani, ed in cui siano evidenziate le altezze nette dei singoli piani, lo spessore dei solai comprensivo dell'intonaco e del pavimento, la misura delle sporgenze, la quota dei colmi e l'altezza totale del fabbricato; lungo le sezioni deve essere rappresentato l'andamento del terreno fino all'eventuale spazio pubblico antistante (strada, piazza, etc.).
- h) tutti i prospetti dell'edificio, in scala 1:100, che riportino quegli elementi architettonici dell'edificio rilevanti sotto il profilo estetico del medesimo: scale esterne, vani di porte e finestre, zoccolature, pluviali, ringhiere, parapetti e balaustre, comignoli e volumi tecnici, ai fini almeno una delle copie richieste dovrà evidenziare le scelte dei materiali impiegati e dei cromatismi risultanti.  
Nei casi in cui l'edificio progettato faccia parte di una schiera o sia comunque in aderenza con altri confinanti, nei disegni dei prospetti dovranno essere indicati almeno l'ingombro di questi ultimi, ovvero la loro sagoma, in cui sia evidenziate la concordanza o la discordanza con le quote più significative: quota sullo spazio pubblico, quota di imposta dell'ultimo solaio, etc.;
- i) disegni esplicativi delle opere di recinzione, dei cancelli, di elementi di arredo del verde e di sistemazione del terreno;
- l) ove fosse necessario, per una migliore esposizione delle caratteristiche costruttive o di elementi caratteristici del fabbricato, possono essere allegati piante, sezioni, sezioni-prospetto e prospetti in scala adeguata, di particolari architettonici.

Tutti i disegni ed i grafici elencati dalla lettera e) alla l) possono essere contenuti in un unico elaborato; tutti gli elaborati devono essere firmati dal Tecnico e dal Proprietario.

#### RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA:

In cui sia esposta la destinazione d'uso prevalente dell'intervento proposto, una descrizione delle caratteristiche costruttive del fabbricato, una succinta esposizione (o se preferito uno schizzo o schema lineare) della statica dell'edificio con individuazione delle strutture portanti e del verso di orditura dei solai, l'osservanza del progetto alle prescrizioni del Regolamento edilizio e a quelle delle Norme di attuazione del PUC, o al certificato di destinazione urbanistica, quando prescritto; la dichiarazione di conformità degli elaborati grafici alle disposizioni di cui alla Legge 13/89 e successive modificazioni, il tutto a firma di professionista abilitato.

**RIFERIMENTO ALL'ART. 23**

Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia degli elaborati e dei disegni di progetto vistati dall'Ufficio Tecnico.

L'atto scritto con il quale viene rilasciata la concessione deve evidenziare chiaramente l'adesione da parte dell'AC alla richiesta di costruzione inoltrata dall'interessato. Il provvedimento può essere rilasciato con prescrizioni e condizioni per l'adeguamento del progetto a Leggi, alle norme del P.U.C., al Regolamento Edilizio ed alle Norme di attuazione, etc..

In caso di diniego dell'istanza, al richiedente verrà restituita una copia del progetto in cui sia adeguatamente motivato il mancato rilascio della concessione, riportando le prescrizioni di legge, di strumento urbanistico o di regolamento ritenute in contrasto con la relativa domanda, anche allo scopo di facilitare la presentazione di un nuovo progetto conforme alle norme urbanistiche. Un progetto respinto, infatti, potrà essere ripresentato solo nel caso che contenga variazioni che giustifichino un nuovo esame.

L'eventuale dissenso del Dirigente del Servizio dal parere della Commissione Urbanistica deve essere adeguatamente motivato.

Nel caso in cui tale dissenso dia luogo lo stesso al rilascio della concessione edilizia, nel provvedimento stesso dovrà essere riportato il parere difforme dalla Commissione Urbanistica.

In caso di concessioni in sanatoria e per le opere da realizzare sugli immobili vincolati al rispetto delle normative di cui alle leggi n° 1089/1939, n° 1497/ 1939 e n° 431/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, valgono le disposizioni della Legge n° 47, del 28 febbraio 1985, con le modifiche introdotte dalla Legge n° 662 del 23/12/1996; nonché dalla L. R. N° 23 dell' 11/10/1985 e dalla L.R. n° 28 del 12/08/1998.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi speciali o regolamenti comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere preventivamente prodotti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

# INDICE

## SEZIONE A – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I° NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 – Natura e contenuto del Regolamento Edilizio _____	pag. 1
Art. 2 – Osservanza del regolamento Edilizio _____	pag. 1
Art. 3 – Osservanza generale di Leggi e Regolamenti _____	pag. 1
Art. 4 – Aggiornamento del Regolamento _____	pag. 2
Art. 5 – Facoltà di deroga _____	pag. 2

### CAPO II° COMMISSIONE URBANISTIA COMUNALE

Art. 6 – Composizione della Commissione Urbanistica comunale _____	pag. 3
Art. 7 – Compiti della Commissione Urbanistica _____	pag. 3
Art. 8 – Funzionamento Della Commissione Urbanistica _____	pag. 4

## SEZIONE B – NORME PROCEDURALI

### CAPO I° DEFINIZIONE ED ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 9 – Indici e parametri – Destinazione di Zona _____	pag. 5
Art. 10 – Domande per l'esecuzione di opere edilizie _____	pag. 5
Art. 11 – Nuova costruzione _____	pag. 6
Art. 12 – Manutenzione ordinaria _____	pag. 6
Art. 13 – Manutenzione straordinaria _____	pag. 6
Art. 14 – Restauro e risanamento conservativo _____	pag. 6
Art. 15 – Ristrutturazione edilizia _____	pag. 7
Art. 16 – Ristrutturazione urbanistica _____	pag. 7
Art. 17 – Opere soggette ad Autorizzazione _____	pag. 7
Art. 18 – Opere soggette a Denuncia (su immobili non assoggettati a vincoli) _____	pag. 8
Art. 19 – Opere soggette a Concessione Edilizia _____	pag. 9
Art. 20 – Lavori eseguibili d'urgenza _____	pag. 9



Art. 21 – Documentazione a corredo delle domande – Progetti ed allegati _____	pag. 10
Art. 22 – Procedure per il rilascio della concessione _____	pag. 11
Art. 23 – Concessione edilizia _____	pag. 12
Art. 24 – Validità della concessione edilizia _____	pag. 13
Art. 25 – Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia _____	pag. 13
Art. 26 – Responsabilità _____	pag. 13

## CAPO II° CONDUZIONE DEI LAVORI VERIFICHE E CONTROLLI

Art. 27 – Determinazione dei punti fissi e di quota _____	pag. 14
Art. 28 – Inizio, esecuzione e termine dei lavori _____	pag. 14
Art. 29 – Verifiche ed ispezioni tecniche in corso d’opera _____	pag. 14
Art. 30 – Controllo sull’esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni _____	pag. 15
Art. 31 – Osservanza delle disposizioni regolamentari. Sanzioni _____	pag. 16

## SEZIONE C – PROGETTAZIONE DELLE OPERE

### CAPO I° EDIFICI RESIDENZIALI

Art. 32 – Dimensione e dotazione minima degli alloggi _____	pag. 17
Art. 33 - Altezze e caratteristiche dei locali di abitazione e commerciali. Soppalchi _____	pag. 17
Art. 34 – Caratteristiche dei vani accessori e di servizio. Pilotis _____	pag. 18
Art. 35 – Aerazione ed illuminazione dei locali _____	pag. 18
Art. 36 – Locali interrati e seminterrati _____	pag. 19

### CAPO II° ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI ED ARREDO URBANO

Art. 37 – Qualità degli interventi, dell’abitato e dell’intero territorio comunale _____	pag. 19
Art. 38 – Opere in zone di particolare interesse _____	pag. 20
Art. 39 – Aspetto e manutenzione degli edifici _____	pag. 21
Art. 40 – Intonacatura e tinteggiatura degli edifici _____	pag. 21

Art. 41 – Aggetti e sporgenze _____	pag. 22
Art. 42 – Costruzioni in arretramento _____	pag. 22
Art. 43 – Arredo urbano _____	pag. 22
Art. 44 – Recinzioni _____	pag. 23

## SEZIONE D – ESECUZIONE DELLE OPERE

### CAPO I° MISURE DI SICUREZZA

Art. 45 – Obblighi generali per l'esecuzione delle opere edilizie _____	pag. 24
Art. 46 – Obblighi di manutenzione _____	pag. 24
Art. 47 – Tutela della pubblica utilità _____	pag. 24
Art. 48 – Formazione dei cantieri _____	pag. 25
Art. 49 – Sicurezza del cantiere e prevenzione infortuni _____	pag. 26

### CAPO II° CONDUZIONE DEI LAVORI

Art. 50 – Strutture provvisoriale _____	pag. 26
Art. 51 – Demolizioni, scavi e materiali di risulta _____	pag. 27
Art. 52 – Pulizia delle strade _____	pag. 27
Art. 53 – Interruzione dei lavori ed obblighi relativi _____	pag. 28
Art. 54 – Occupazione temporanea del suolo pubblico _____	pag. 28
Art. 55 – Lavori nel pubblico sottosuolo _____	pag. 29
Art. 56 – Occupazione permanente del suolo e sottosuolo pubblico. Passi carrabili _____	pag. 29
Art. 57 – Rimozione di opere che occupano spazi pubblici _____	pag. 29

### CAPO III° NORME DI BUONA ESECUZIONE

Art. 58 – Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni. Vespai _____	pag. 30
Art. 59 – Materiali _____	pag. 31
Art. 60 Murature _____	pag. 31
Art. 61 – Solai, coperture e balconi _____	pag. 32
Art. 62 – Scale _____	pag. 32
Art. 63 – Rifiniture interne e pavimenti _____	pag. 33
Art. 64 – Soffitti _____	pag. 33
Art. 65 – Terrazze _____	pag. 33

## CAPO IV° NORME IGIENICHE

Art. 66 – Norme generali _____	pag. 34
Art. 67 – Scarichi nella fognatura comunale. Fosse biologiche _____	pag. 34
Art. 68 – Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi _____	pag. 35
Art. 69 – Altri scarichi industriali _____	pag. 35
Art. 70 Deposito di rifiuti solidi _____	pag. 36
Art. 71 – Recinzione e sistemazione delle aree inedificate _____	pag. 36
Art. 72 – Cortili. Uso dei distacchi tra fabbricati _____	pag. 37
Art. 73 – Locali per l'igiene _____	pag. 37
Art. 74 – Edifici in zona E ed edilizia rurale. Stalle e concimaie _____	pag. 38

## CAPO V° NORME PER MISURARE LA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

Art. 75 – Norme generali _____	pag. 40
--------------------------------	---------

### NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 76 – Abrogazione del Regolamento edilizio del 1980 _____	pag. 42
Art. 77 – Entrata in vigore del R. E. _____	pag. 42

ESTREMI DELLA PROCEDURA DI APPROVAZIONE _____	pag. 43
---	---------

### ALLEGATO A)

GLOSSARIO _____	pag. 44
-----------------	---------

RIFERIMENTO ALL'ART. 9 (definizioni di densità, indice, superfici, etc.)	pag. 47
--	---------

DEFINIZIONI DI PIANO DI UN EDIFICIO _____	pag. 50
---	---------

DEFINIZIONI DI ALTEZZE _____	pag. 50
------------------------------	---------

**P.U.C. ABBASANTA: Regolamento Edilizio**

Aggiornato a tutto il 10 ottobre 2001

DEFINIZIONI DI DISTANZE \_\_\_\_\_ pag. 51

DEFINIZIONI DI VOLUME \_\_\_\_\_ pag. 52

RIFERIMENTO ALL'ART. 21 \_\_\_\_\_ pag. 53

RIFERIMENTO ALL'ART. 23 \_\_\_\_\_ pag. 55