

COMUNE DI TERGU

PROVINCIA DI SASSARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

| | | |
|----------------------|--------------------|--------|
| ELABORATO | | TAVOLA |
| REGOLAMENTO EDILIZIO | | B |
| | DATA: Ottobre 2003 | AGG. |

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
INGG. A. MURA - G. SALVADOR

VIA TEMPIO N 42 - 07100 SASSARI
Tel. 079275403 -Telefax 079274330

I Progettisti:

Dott. Ing. A. Mura

Dott. Ing. G. Salvador

Il Sindaco

CAPO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Il regolamento contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento detta le norme per la disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica nell'ambito del territorio comunale; esso viene applicato a norma degli artt. 33 e 34 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, successive modificazioni ed integrazioni ed in particolare del D.PR.G. n° 9743-271 del 1/8/1977 e Decreto n° 2266/U del 20/12/1983; Legge Regionale n° 23 del 11/10/1985; Legge Regionale n° 45 del 22/12/1989.

ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE E AD ALTRI REGOLAMENTI LOCALI

Nell'ambito del territorio comunale, in materia di edilizia e di urbanistica, oltre alle norme del presente Regolamento, alle leggi e regolamenti dello Stato e della Regione Autonoma della Sardegna, valgono le disposizioni contenute nei regolamenti di Igiene e Polizia Urbana del Comune, purchè queste non risultino in contrasto con le prime.

ART. 3 - RESPONSABILITA' DEI PROPRIETARI E DEI COMMITTENTI - REQUISITI E RESPONSABILITA' DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.

I progettisti e direttori dei lavori devono essere tecnici laureati o diplomati, abilitati all'esercizio della libera professione. I limiti entro i quali detti tecnici potranno esercitare la loro attività professionale nel territorio del Comune sono quelli assegnati dalle disposizioni che li riguardano.

A norma degli articoli 31, ultimo comma e 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150, tutti i firmatari dei progetti sono responsabili in solido della osservanza alle norme di legge e di regolamento e delle modalità fissate nella concessione edilizia. L'approvazione dei progetti non esonera il progettista, il direttore e l'assuntore dei lavori, come pure il titolare della Concessione Edilizia, dalle responsabilità ai medesimi derivanti per legge.

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 4 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia dà parere consultivo su:

- a) tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a Concessione Edilizia di cui all'art. 7;
- c) sugli strumenti urbanistici;
- d) in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare rilevanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

ART. 5 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia risulta composta da:

- a) Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;
 - b) capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
 - c) un ingegnere ed un architetto nominato dal Consiglio Comunale;
 - d) un geometra nominato dal Consiglio Comunale;
 - e) due cittadini qualificati nel settore dell'edilizia nominati dal Consiglio Comunale.
- La Commissione Edilizia deve avere un architetto per il parere su quei progetti per i quali sostituisce l'Ufficio Tutela del Paesaggio ai sensi degli art. 3 e 4 della Lex Reg. n° 28/98.

I membri nominati dal Consiglio Comunale, durano in carica due anni ma sono rieleggibili e saranno considerati dimissionari se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Dovrà inoltre essere invitato a partecipare alla Commissione Edilizia l'Ufficiale Sanitario.

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

ART. 6 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce periodicamente, su convocazione del Sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei componenti.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

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

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal

tecnico comunale per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate.

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Chiunque intende, nell'ambito del territorio del Comune, eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare, modificare, demolire quelle esistenti o procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve presentare domanda al Sindaco, corredandola del progetto redatto nei modi indicati agli artt. 10 e 11 del presente Regolamento ed ottenere, prima dell'inizio dei lavori, apposita Concessione.

La Concessione Edilizia è comunque in ogni caso subordinata alla esistenza nella zona delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune di attuare le stesse nel successivo triennio o all'impegno da parte del committente e da stipularsi con regolare atto come detto all'art. 30 di eseguire le medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della Concessione.

Il committente titolare della Concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella Concessione Edilizia.

In particolare la domanda è prescritta per i seguenti lavori:

- a) costruzioni, modificazioni, ampliamenti, riduzioni, demolizioni totali o parziali di edifici, qualunque ne sia l'uso o la destinazione, anche se nell'interno di proprietà private;
- b) modificazioni nelle facciate di fabbricati su strade o piazze pubbliche od aperte al pubblico e da questo visibile;
- c) costruzioni, modificazioni e demolizioni di muri di cinta, di cancellate o di altre recinzioni prospicienti su strade o piazze pubbliche o aperte al pubblico;
- d) collocamento, rimozioni o modificazioni d'iscrizione, di memorie o di cose d'arte in luoghi pubblici esposti al pubblico;
- e) demolizioni totali o parziali di costruzioni esistenti;
- f) esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno;
- g) apertura di cave per l'estrazione di materie prime.

Per le opere da eseguirsi sui terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione dei Lavori Pubblici, d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni del presente Regolamento.

E' prescritta la Concessione Edilizia anche per le opere da costruirsi da privati su aree demaniali regolarmente concesse dai competenti organi.

ART. 8 - DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di Concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 7 redatta in bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, quello dello strumento urbanistico e le altre leggi vigenti in materia;

- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori con l'indicazione dell'albo professionale cui risulta iscritto, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della Concessione;
- c) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la Concessione Edilizia.

ART. 9 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE, PROGETTO E ALLEGATI

Per le opere edilizie, a corredo della domanda è richiesta la presentazione a firma di tecnico qualificato dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) stralcio dello strumento urbanistico vigente, nella scala definita;
- b) planimetria catastale quotata della località in scala non inferiore ad 1:1000, indicante la edificazione esistente e la viabilità al contorno;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 da cui risulti la sistemazione prevista con le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree per parcheggio e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, tutti in scala non inferiore a 1:100.

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

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

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nonché delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e da realizzare a norma dell'art. 31 della L.U.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione.

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

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

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

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

ART 10 - CONCESSIONE EDILIZIA

La determinazione sulla domanda di Concessione Edilizia, (richiesta nei modi di cui ai precedenti artt. 8 e 9) da adottarsi dopo sentita la Commissione Edilizia, dovrà essere notificata all'interessato non oltre il sessantesimo giorno dalla ricezione della domanda stessa o da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo pretorio per 15 giorni consecutivi - a decorrere dal primo giorno festivo successivo alla data di rilascio della concessione medesima - di un estratto nel quale dovrà risultare la data di rilascio, il titolare della stessa, nonché la località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della Concessione Edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e del presente Regolamento.

La Concessione Edilizia ha la validità di un anno: qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato dovrà presentare nuova domanda diretta ad ottenere il rinnovo della Concessione scaduta.

I lavori devono essere ultimati entro tre anni dal loro inizio, scaduto tale termine dovrà essere richiesta nuova Concessione per la quale non è necessario il parere della Commissione Edilizia.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della Concessione in contrasto con le previsioni stesse, salvo, che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Qualsiasi variante al progetto presentato dovrà essere richiesta tempestivamente al Sindaco con la stessa procedura del progetto originario.

Perché sia considerata variante e non nuova Concessione, non deve essere in contrasto con la normativa urbanistica vigente, non devono esserci modifiche alla sagoma della costruzione, nè alterazioni delle superfici utili, nè cambiamenti delle superfici d'uso concesse (art 15 comma 12 L. n° 10/177).

Nei casi specificati la variante può essere richiesta in corso d'opera senza la sospensione dei lavori. La variante non muta i tempi di inizio e di ultimazione dei lavori previsti nell'atto di Concessione. Deve essere approvata prima del rilascio del Certificato di Abitabilità.

Con il rilascio della Concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni (di cui all'art. 9) debitamente vistata dal dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale .

Anche in caso di negato permesso verrà resa una copia dei disegni con l'indicazione dei motivi del diniego.

Le opere cui si riferisce la Concessione debbono essere sempre ultimate entro tre anni dal loro inizio.

ART. 11 - OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Non potrà essere rilasciata la Concessione Edilizia per civili abitazioni in aree non dotate di urbanizzazioni primarie o per le quali non saranno fornite dai proprietari

congrue garanzie circa l'esecuzione delle predette opere contemporaneamente alla costruzione, entro il termine prescritto a termine di legge dal Comune; garanzie e tempi saranno riportati in apposita convenzione.

ART. 12 - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La Concessione Edilizia è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano la materia.

La Concessione Edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata o per l'avente titolo.

In caso di trasferimento dell'immobile gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione della intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova Concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

ART. 13 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

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 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 e 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, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova Concessione.

ART. 14 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

La Concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con Deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale e parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria o altra garanzia similare insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a

collaudo avvenuto delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della Concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere.

A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita una fidejussione bancaria o altra garanzia similare concordata con il Comune pari all'importo, o quota-parte di esso, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti.

Tale fidejussione può essere decurtata nel caso di parziale pagamento di cui sopra.

ART. 15 - IMPIANTI ELETTRICI

Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato in duplice copia presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto relativo agli impianti tecnologici indicati all'art. 4 del D.P.R. 06.12.1991 n.447 (Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n.46, in materia di sicurezza degli impianti).

CAPO IV - AUTORIZZAZIONI, D.I.A., ATTIVITA' LIBERE

ART. 16 - ATTIVITA' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione comunale i seguenti interventi, previo parere del solo Ufficio tecnico comunale:

- 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) muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive e ricreative senza creazione di volumetria;
- e) le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile;
- f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
- 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;
- i) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- l) le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi;
- m) le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- n) i pergolati e i grigliati;
- o) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo di stoccaggio a cielo aperto;
- p) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale.
- q) i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee.
- r) Intonaci, coloriture, decorazioni pittoresche ed ornamenti di qualunque genere sulle facciate di edifici o muri esposti alla vista pubblica.
- s) Modificazioni nella coloritura delle facciate dei fabbricati o delle altre pareti esterne dei medesimi, nonché dei muri di cinta prospicienti sulle vie e piazze pubbliche o aperte al pubblico o da questo visibili.

L'Autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo le tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

Le opere soggette ad Autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato al richiedente a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n° 1089.

ART. 17 - DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'.

1. È data facoltà di attivare gli interventi di cui all'articolo 16, con esclusione degli interventi di cui alle lettere i), o) e p), anche con denuncia di inizio di attività alle condizioni e secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla normativa statale vigente, fatto salvo quanto stabilito nei seguenti commi.
2. L'esecuzione di opere in assenza della denuncia, o in difformità da essa, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 1 dell'articolo 14 della L.R.11.10.1985 n.23 "sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e, comunque, in misura non inferiore a €258,23"; e le sanzioni penali previste dall'art. 44 del D.P.R.06.06.2001 n. 380.
3. La facoltà di procedere con denuncia di inizio attività non si applica agli immobili assoggettati, con specifico provvedimento amministrativo, dalle competenti autorità ai vincoli di carattere storico - artistico, ambientale e paesaggistico, salvo preventiva acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità preposte alla tutela del vincolo.
5. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta al Comune la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
6. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
7. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela deve essere allegato alla denuncia.
8. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
9. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
10. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di

collaudo finale, che va presentato al Comune, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

ART. 18 - ATTIVITA' LIBERE

Non è richiesta Concessione Edilizia, Autorizzazione nè D.I.A. per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) demolizioni e ricostruzioni parziali o totali di: pavimenti, rivestimenti, intonaci, controsoffitti, vespai o terrazze, interventi di manutenzione ordinaria; sempre quando tali lavori non comportino trasformazione dell'immobile o ne alterino l'estetica;
- b) consolidamento di muri di pietra e di tramezzi di mattoni;
- c) apertura, chiusura, spostamento o modificazione di qualsiasi luce di porte all'interno dell'immobile;
- d) restauro o rifacimento totale di acquai o camini esistenti;
- e) demolizioni di tramezzi o divisori fra due o più stanze;
- f) spurgo o restauro di doccioni, di fogne interne, fognoli, pozzetti e fosse biologiche esistenti;
- g) impianti posti all'interno.
- h) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- i) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- l) opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti; posizione di tende a servizio di edifici esistenti che non prospettino sulla pubblica via.
- m) manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente

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

ART. 19 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Dirigente entro ventiquattro ore e di presentare le prescritte domande o dichiarazioni entro gli ulteriori sette giorni.

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 20 - INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI

Quando l'edificio od opere di recinzione debbono sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi, o con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Dirigente, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo. Entro 20 giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti fissi e alla redazione e firma del relativo verbale.

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

ART. 21 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti del presente Regolamento Edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonchè ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la Concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nel caso di lavori iniziati senza Concessione o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

ART. 22 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI: DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori.

Affinché gli edifici, o parti di essi, possano essere utilizzati, é necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Sindaco allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la

propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato dell'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma 2 del presente articolo, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato dal comma 2 del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

CAPO VI - OPERE PROVVISORIALI PER LA ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 23 - CAUTELE CONTRO I DANNI E MOLESTIE, OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Chiunque voglia esercitare opere di edilizia, sia nuove costruzioni, riparazioni, riforme o demolizioni di fabbricati deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone ed a cose e ad attenuare, quanto più possibile, gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.

Il luogo destinato alle opere deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con un assito.

Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Sindaco, presentando domanda con l'indicazione della durata presumibile della occupazione e accompagnandola, occorrendo, con disegni indicanti la località e l'estensione della occupazione stessa.

ART. 24 - NORME PER LA COSTRUZIONE DEGLI ASSITI - SEGNALI A LANTERNA

Gli assiti debbono essere di aspetto decoroso, alti almeno mt. 2 e con gli angoli ambiancati per tutta la loro altezza.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di una lanterna a vetri rossi, che deve restare accesa a cura e spese del proprietario della costruzione dal tramonto al levar del sole.

Il collocamento e le dimensioni della lanterna debbono essere tali da rendere facilmente visibili il recinto e il riparo su cui esso è posto.

Il Comune ha facoltà di utilizzare, senza corresponsione di alcun compenso, compatibilmente peraltro con le esigenze della costruzione, le facciate esterne degli assiti per il servizio delle affissioni sia esso esercitato direttamente sia a mezzo di ditte.

ART. 25 - PONTI DI SERVIZIO - NORME PER LA LORO COSTRUZIONE - PROVE DI RESISTENZA

I ponti di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori e impedire la caduta dei materiali.

Le fronti dei ponti verso la strada debbono essere munite di stuoie o graticci di giunchi, o altrimenti chiuse, in guisa da evitare la caduta di oggetti e materiale sulla strada.

I costruttori ed esecutori di qualsiasi opera di fabbrica hanno l'obbligo, per tutto quanto si riferisce alla esecuzione delle opere stesse, di usare tutte le previdenze ed i

migliori sistemi suggeriti dalla scienza per evitare qualunque causa di danno alle persone addette al lavoro ed a ogni altra persona, e così anche alle cose in genere (con speciale riguardo al macchinario, cordami, attrezzature, mezzi provvisori, ecc.). Il Dirigente potrà prescrivere tutte le opere che riterrà necessarie ed opportune a tal riguardo.

Nelle prove di resistenza delle impalcature ed in genere di tutte le parti che costituiscono l'apparato eretto per la costruzione delle case, si dovranno adottare le cautele che valgono ad allontanare ogni pericolo per le persone.

ART. 26 - CAUTELE DA ESEGUIRE NELLE OPERE DI DEMOLIZIONE

Nelle opere di demolizione, e specialmente per il distacco di materiali voluminosi e pesanti, debbono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a cose e persone e, in particolare, scorrimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini.

E' vietato calare materiali di demolizione verso la via pubblica, quando ciò sia necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno essere calati entro panieri, o appositi condotti, o mediante corda o altri mezzi precauzionali.

ART. 27 - PRECAUZIONI PER ASSICURARE LA NETTEZZA DELLE STRADE

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente sgombra di materiali su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze.

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati in giornata in appositi luoghi di scarico pubblico o su immobili di proprietà del costruttore.

Il costruttore deve provvedere che i mezzi all'uopo impiegati abbiano il letto e le sponde sani e siano caricati e condotti in modo che nessun quantitativo di materiale venga sparso lungo la strada.

Ove si verifici spargimento del materiale, il costruttore dovrà immediatamente provvedere a pulire la via pubblica su cui questo è caduto.

ART. 28 - INTERRUZIONE DEI LAVORI E OBBLIGHI RELATIVI

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere i lavori dovrà darne avviso al Sindaco entro 48 ore successive e dovrà far eseguire le opere necessarie ad assicurare la solidità delle parti costruite, nonché le opere necessarie a garantire la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro. Provvederà inoltre allo sgombero del suolo pubblico eventualmente occupato. Sono salve le facoltà concesse dall'art. 55 della Legge Comunale e Provinciale T.U. 1934.

CAPO VII - DISCIPLINA URBANISTICA

ART. 29 - CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI (art. 2 e 3 del D.P..G.R. 1/8/1977, n° 9743 - 271; art. 2 e 3 del Decreto n° 2266/U del 20/12/1983)

Ai fini del citato Decreto i Comuni della Sardegna sono ripartiti in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale, nelle seguenti classi:

- Classe I Comuni con oltre 20.000 abitanti
- " II " da 10.000 a 20.000 abitanti
- " III " da 2.000 a 10.000 abitanti
- " IV " sino a 2.000 abitanti

Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge 6/8/1967, n° 765:

- Zona A -

Le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrale, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

- Zona B - Completamento residenziale

Le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni di III e IV classe, ed al 20% negli altri Comuni.

La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito negli standards urbanistici.

- Zona C - Espansione residenziale

Le parti del territorio, destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

- Zona D - Industriali e Artigianali

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.

- Zona E - Agricola

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale o a quello della pesca, e

alla valorizzazione dei loro prodotti.

- Zona G - Servizi Generali

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Per l'edificazione nelle zone C, D e G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

ART. 30 - INDICE PARAMETRI - DESTINAZIONE DI ZONA

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona è regolata dagli indici definiti nell'art. 31 e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

ART. 31 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

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

2 - Attrezzature e servizi: Sono il verde pubblico attrezzato, i servizi sociali, la sosta pubblica e tutte le superfici di uso pubblico necessarie, esclusa la viabilità pubblica prevista dall'intervento urbanistico.

3 - Destinazione d'uso: Per ogni zona sono definite nello strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche, corredate di relative norme tecniche e di attuazioni.

4 - Indice di fabbricabilità fondiaria: E' il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona e la superficie fondiaria (dei soli lotti edificabili), al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità pubblica dell'insediamento, e alle attrezzature e servizi di cui al numero 2 precedente.

5 - Superficie minima del lotto: E' la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiaria di zona.

6 - Indice di copertura: E' il rapporto tra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile; per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti dai balconi e da pensiline, fino ad un massimo di m 1,20 di sporgenza.

7 - Altezza dei fabbricati: L'altezza dei fabbricati è definita dalle norme di zona individuate dal Piano Urbanistico Comunale. L'altezza massima delle costruzioni non potrà in ogni caso superare la misura di m 14.

8 - Computo delle altezze e dei volumi: Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definito del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;
- b) il punto d'intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri tradizionali, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta dagli strumenti urbanistici.

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

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con la linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per tetti sfalsati o con falde asimmetriche si conserva lo stesso criterio, semprechè le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Nel caso di falda unica, in un fabbricato intercluso su tre lati, la cui pendenza non superi il 35%, il relativo volume non fa cubatura qualunque sia la profondità della costruzione, purchè la falda sia larga quanto l'intero corpo di fabbrica e l'imposta di gronda, sul lato libero, sia uguale a zero.

Qualora la falda venisse interrotta, parallelamente al lato libero, non si considererà ai fini della volumetria se la linea retta ideale congiungente l'imposta più alta con la linea di gronda verso il lato libero parta da zero ed abbia una pendenza uguale o inferiore al 35%.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili nel rispetto dell'art. 47.

L'altezza è comunque determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di metri 12 di lato.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi, quando esistano i volumi tecnici e il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a m 2.50 se intervengano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- a) - la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale di uso pubblico per non meno del 75% dell'area e per un'altezza eguale, e comunque non inferiore a m 2.50.
- b) - la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato.

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

Per gli edifici in angolo fra strade di diversa larghezza può concedersi anche il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a m 12.00.

Quando però la strada secondaria abbia una larghezza inferiore a m 8.00 sarà necessario un arretramento dal fronte pari alla misura necessaria per consentire

l'apertura di finestre in base alla normativa di zona per i distacchi. In ogni caso i prospetti devono essere risolti architettonicamente.

9 - Numero dei piani: Si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 47.

10 - Distacco fra gli edifici: E' la distanza minima per le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza ivi compresi i ballatoi comunque realizzati se di entità superiore a 30 cm.

E' stabilito per ogni zona in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissato altresí un minimo assoluto.

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

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

12 - Accessori: Sono per lo più ad un solo piano, adibiti al servizio dell'edificio principale.

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

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

14 - Cortili chiusi: Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile: Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore alla misura di m 8,00.

b) Patio: Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 8,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 3,00.

c) Cortile: Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è uguale a m 8,00 e la superficie del pavimento uguale a 1/16 di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina: Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima, ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a m 2,00; in essa possono affacciarsi soltanto bagni, servizi e disimpegni.

15 - Indice di piantumazione: Indica il numero di piante d'alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, o per ogni lotto edificabile.

16 - Larghezza stradale: Per larghezza stradale si intende la somma delle larghezza della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

ART. 32 - LOTTIZZAZIONE DI AREE

Chiunque voglia lottizzare le aree destinate alla edilizia residenziale nell'ambito delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale, deve presentare domanda di autorizzazione redatta in conformità dell'art. 8 e 9 del presente Regolamento Edilizio ed ottenere la relativa approvazione del Comune, sentito il parere della

Sovrintendenza ai Monumenti e Gallerie se di competenza.

L'autorizzazione a lottizzare è sempre ed in ogni caso subordinata alla stipula di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura dei proprietari dei terreni da lottizzare.

Tale convenzione è approvata dal Consiglio Comunale - che in tale sede esamina ed approva anche il progetto di lottizzazione . La convenzione deve prevedere:

- 1) La cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n° 2.
- 2) L'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e precisamente strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.
- 3) I termini non superiori a 10 anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al paragrafo precedente.
- 4) Congrua garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Il rilascio delle Concessioni Edilizie nell'ambito di singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi.

L'impegno dovrà risultare da atto coperto da opportune garanzie.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, è in facoltà del Comune di provvedere alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'Autorità Comunale abbia ritenuto di apportare è notificato a mezzo del messo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, la loro accettazione. Ove manchi tale accettazione il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessati o di procedere alla espropriazione delle aree.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) Planimetria nella scala del P. U. C. da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona di espansione del territorio comunale.
- 2) Zonizzazione e viabilità, in scala 1:2.000 da cui risulti la destinazione delle aree per il verde pubblico, i servizi sociali, la viabilità e la sosta, oltre a quelle per i lotti edificabili.
- 3) Planivolumetria in scala 1:1.000 con le quote del terreno, in cui siano indicate le dimensioni planimetriche e le altezze dei singoli edifici, nonché i lotti di pertinenza con i distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e gli spazi per la sosta, le aree per il verde attrezzato e per i servizi sociali.
- 4) Sezioni e profili stradali e tipi edilizi in scala 1:200.

5) Fasi di attuazione e relazione illustrativa.

6) Convenzione da stipularsi con il Comune contemporaneamente alla approvazione della lottizzazione, secondo le disposizioni della Legge urbanistica e successive integrazioni.

Uno o più proprietari qualora dimostrino impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, di predisporre un piano di lottizzazione previsto dagli strumenti urbanistici generali, possono, previa autorizzazione del Comune, predisporre uno studio urbanistico esteso all'intera zona. In tale ipotesi il piano si attuerà per comparti ed i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

ART. 33 - TIPI PLANIMETRICI NELLE ZONE FRAZIONATE

Nella redazione dei progetti dei fabbricati da erigersi nelle zone destinate a tale uso, debbono adottarsi le stesse aree tracciate nel piano approvato salvo lievi eventuali modifiche, per le quali, in ogni caso, occorrerà l'autorizzazione del Comune.

In caso di occupazione parziale di aree fabbricabili isolate, è necessario riprodurre tutto il tipo planivolumetrico da cui risulti che la parte rimanente di ciascuna area, tenuti presenti i bisogni della zona, sia sufficiente per un altro fabbricato o per la zona di parcheggio.

Per il frazionamento di più parti di aree fabbricabili isolate, ogni prospetto dovrà riprodurre il tipo planimetrico di tutta l'estensione di dette aree alla scala 1:1.000.

CAPO VIII - ASPETTI DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 34 - CAMPIONATURE

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

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

ART. 35 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 36 - AGGETTI E SPORGENZE

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 3,00 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi

solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 8,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 da piano del marciapiede, o a m 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada e del distacco e comunque non più di m 1,20.

I balconi totalmente chiusi (box-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00 e la misura frontale di essi non superino 1/3 della lunghezza della facciata.

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

ART. 37 - ARREDO URBANO - NUMERI CIVICI E TARGHE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della

parete all'uso destinata.

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

Quando non nuociono al libero transito e non impediscono la visuale in danno dei vicini può essere autorizzata, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che si riterranno opportune caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situate ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendono al disotto di m 2,20 dal suolo.

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

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

CAPO IX - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

ART. 38 - SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato costruire nuovi edifici su terreno inquinato o insalubre, se non previa bonifica e risanamento del medesimo.

Qualora il terreno sul quale si intende costruire sia permeato di umidità ovvero sia comunque esposto al pericolo di infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, è fatto obbligo di adottare tutte le misure atte sia ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti sia a garantire il drenaggio delle acque.

ART. 39 - ISOLAMENTO DALLA UMIDITA'

Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

In particolare, i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedini collegate direttamente alla rete di drenaggio oppure mediante impermeabilizzazione della superficie muraria.

Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa mediante predisposizione di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali interrati, seminterrati, o situati a livello di terreno devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno oltre che da solaio o da vespaio areato dello spessore di almeno 30 cm anche da uno strato di materiale impermeabile.

Le eventuali aperture di aerazione devono essere protette da griglie.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Le intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque poste ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 dell'altezza e devono essere praticabili o quanto meno ispezionabili.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse nella rete fognante.

Le coperture piane, totali o parziali, devono essere adeguatamente impermeabilizzate.

ART. 40 - ISOLAMENTO TERMICO

Tutte le costruzioni devono rispettare la legislazione vigente in materia di

coibenza e di consumo energetico.

Per tutte le unità immobiliari di nuova costruzione o ristrutturazione se dotate di impianti di riscaldamento, la temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitabili e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Il proprietario dell'edificio deve depositare in comune in duplice copia il progetto dell'isolamento termico e dell'impianto di riscaldamento e la relazione tecnica a firma del progettista, che attesti la rispondenza alle norme.

ART. 41 - ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione, e la loro messa in opera, devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali per quanto concerne i rumori di calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative vigenti.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

I requisiti acustici degli edifici dovranno rispettare i valori indicati nel D.P.C.M. 5/12/1997 (G.U.2/12/1997 n°297).

ART. 42 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art. 31 al numero 14 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 31/14 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volumi prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 31/14 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali o locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili dai locali di uso comune.

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

ART. 43 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

ART. 44 - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

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

ART. 45 - SCALE

Ogni rampa di scale dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm 100 salvo che le norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere possibilmente illuminato e ventilato dall'esterno.

ART. 46 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra o quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle vigenti leggi.

ART. 47 - PIANI O LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI

a) - Locali interrati.

Sono considerati locali interrati quelli che per almeno il 60% della loro superficie hanno il soffitto ad un livello inferiore a quello della più bassa sistemazione esterna del suolo adiacente all'edificio prevista dal progetto presentato all'approvazione.

b) Locali seminterrati.

Sono considerati locali seminterrati quelli che pur non potendo essere classificati come piani interrati hanno il pavimento in tutto o in parte ad un livello inferiore a quello della più alta sistemazione esterna del suolo adiacente all'edificio previsto dal progetto approvato.

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

Il piano seminterrato potrà essere adibito ad abitazione, ufficio, o qualsiasi altro uso (compatibile con la destinazione di zona) che comporti la permanenza di abitanti quando si verificano le seguenti condizioni:

- a) il terreno abbia una pendenza qualsiasi costante;
- b) il lotto a valle dovrà risultare in piano od in prosecuzione di pendenza;
- c) il fabbricato dovrà avere un lato completamente libero, un lato con una larghezza libera di almeno il 70% dell'altezza interrata misurata nel punto più sfavorevole; gli altri due lati dovranno avere un'adeguata intercapedine con areazione diretta.
- d) i vani affaccianti sull'intercapedine non potranno essere adibiti ad abitazione ma a servizi.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che a giudizio, dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART. 48 - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficio Tecnico; l'altezza di 50 cm può essere ridotta se sotto il massetto del piano di calpestio si realizza una intercapedine convenientemente aereata con un vuoto minimo di altezza 13 cm .

L'altezza interna utile non deve essere inferiore a metri 2.70.

Tale norma si applica anche ai locali seminterrati adibiti ad abitazione di cui al precedente art. 47 comma b).

Il rialzamento di 50 cm di cui sopra se realizzato con vespaio o il rialzamento con intercapedine aereata non rientra nella cubatura realizzabile.

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

o carrozine possono avere altezza utile netta di m 2.30.

ART. 49 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile é di metri 2.70 e l'altezza minima non inferiore a metri 2.30 e se l'isolamento delle coperture é realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

ART. 50 - NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA SUPERFICI

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

L'altezza utile dei vani adibiti ad abitazione non può essere inferiore a m 2.70. Tale altezza può essere ridotta a m 2.40 per i servizi igienici nonchè per i corridoi, disimpegno, ripostigli, vani scala, piccoli depositi e magazzini, autorimesse, locali ospitanti macchine ed impianti destinati ai servizi degli edifici.

Sono consentiti nei locali destinati ad ufficio od a negozi dei soppalchi di altezza minima fino a m 2.20 purchè adeguatamente illuminati e ventilati.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5.00 ed i vani abitabili non inferiore a mq. 8.00.

La comunicazione tra ambienti di servizio e vani abitabili deve sempre avvenire tramite un disimpegno.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona, e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Ciascun alloggio deve essere dotato di bagno con i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca o doccia, lavabo.

ART. 51 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici devono essere conformi alle prescrizioni tecniche di cui al D.M.LL.PP. 14/6/1989 n°236.

Il rispetto delle norme contenute nel D.M. n°236 deve evincersi dagli elaborati progettuali e da apposita Relazione firmata dal progettista.

ART. 52 - LATRINE

Ogni fabbricato destinato ad abitazione deve avere un numero sufficiente di latrine collocate opportunamente.

Ogni abitazione deve avere almeno una latrina e per camere affittate

separatamente dovrà esservi una latrina per ogni gruppo di 10 persone, situate nello stesso piano.

Nel caso che nel fabbricato esistano ambienti destinati a botteghe, questi dovranno essere provvisti dal proprietario di almeno una latrina ad esercizio esclusivo delle botteghe, ed il proprietario od il costruttore, durante la costruzione di ogni edificio, dovranno provvedere ad una latrina provvisoria per gli operai.

Le latrine dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno in modo che vi sia continuo ricambio d'aria per mezzo delle finestre la cui luce libera non dovrà mai essere inferiore a mq. 0.20.

Le latrine non dovranno avere comunicazione diretta con la cucina e la sala da pranzo.

Gli ambienti destinati a latrine non potranno avere superficie inferiore a mq. 1.50 con lato minore di almeno mt. 0.85.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti sino all'altezza di almeno mt. 1.50, dovranno essere di materiale impermeabile e facilmente lavabile. Le pareti cui dividono le latrine con gli altri ambienti non dovranno avere lo spessore minore di mt. 0.10.

Nei fabbricati ove le materie dei pozzi neri vengono immesse nella fognatura della strada, dovranno esserlo mediante sistemi approvati dall'Autorità Comunale.

ART. 53 - FABBRICATI SPARSI FUORI DAL PERIMETRO URBANO

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

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

Fuori dal perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal ciglio della strada di cui al Decreto Ministeriale 1.4.1967, emanate in esecuzione dell'art. 19 della legge 6.8.1967, n. 765.

Lungo le rimanenti strade, fuori del perimetro dei centri abitati é vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie a distanza inferiore alla metà della larghezza stradale misurata dal ciglio della strada, con un minimo di metri cinque.

ART. 54 - STALLE, OVILI, PORCILI, ECC.

Nelle case rurali di nuova costruzione le stalle, gli ovili, i porcili ed i pollai, non dovranno avere diretta comunicazione con locali di abitazione, nè prospettare sulla pubblica via se non alla distanza di m. 10.00. Per le stalle sarà tollerata la distanza di mt. 8.00. E' proibito costruire abitazioni sopra locali adibiti a stalle. Le stalle avranno un'altezza non minore di mt. 3.00 dal pavimento al soffitto e dovranno essere ben ventilate ed illuminate. Al ricambio d'aria si provvederà anche con finestre del sistema Vasistas.

Le stalle dovranno avere una cubatura di almeno mc. 22.00 per ogni capo grosso di bestiame e della metà per il bestiame minuto.

Il pavimento della stalla sarà costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli. Le urine, qualora non siano raccolte in depositi di conveniente ampiezza e costruiti secondo le prescrizioni del presente Regolamento, verranno convenientemente allontanate dalla stalla avviandole alla concimaia mediante tubi impermeabili. Le pareti delle stalle dovranno essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di mt. 2.00 dal pavimento. Le mangiatoie saranno costruite con materiale facilmente lavabile. Sarà assolutamente vietato l'impiego di pagliericci domestici usati per fare lettiere. Gli abbeveratoi saranno costruiti con materiale di facile lavatura. Ove sia possibile saranno alimentati da acqua corrente od almeno sarà disposto che l'acqua vi scorra e vi si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento. Gli abbeveratoi non saranno mai alimentati dallo stesso rubinetto che fornisce l'acqua alle persone.

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

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivo debbono distare almeno 50 m dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 500 mse trattasi di allevamento per suini, 300 m per avicunicoli e 100 m per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali B, C, G.

ART. 55 - CONCIMAIE

Le concimaie delle case coloniche dovranno corrispondere alle condizioni stabilite dal T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, ed a quelle prescritte dal Prefetto.

Dovranno essere costruite possibilmente a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi, dalla parte abitabile delle corrispondenti case coloniche o di qualunque altra abitazione nonchè sulle vie.

Sarà permessa la costruzione di concimaie a distanza minore rispetto alle case coloniche ed alle altre abitazioni, purchè sia dimostrato che trattasi di un nuovo tipo di concimaia che, per la sua costruzione e per la sicurezza del funzionamento, offre le migliori garanzie dal punto di vista igienico. Nel rilasciare il permesso l'Autorità Comunale, in seguito a parere dell'Ufficiale Sanitario, determinerà, di volta in volta, per ogni tipo di concimaia, la distanza minima della casa colonica o da qualsiasi altra abitazione.

ART. 56 - POZZI NERI

I depositi di pozzo nero per uso agricolo e gli ammassi di letame fuori alla concimaia non saranno permessi che in aperta campagna, purchè limitati a bisogni del podere e purchè siano collocati a non meno di 50 mt. dai pozzi d'acqua potabile, acquedotti e serbatoi e pubbliche vie.

CAPO X - AZZONAMENTO

ART. 57 - OBBLIGO E RISPETTO DELLE ZONE

E' fatto obbligo tassativo a chiunque intende costruire, ricostruire, demolire, riformare, restaurare fabbricati nel centro urbano o nell'agro di uniformarsi ed attenersi alle norme riguardanti la delimitazione delle zone previste ed alle norme di fabbricabilità ed a tutte le prescrizioni del presente Regolamento relative alla disciplina urbanistica edilizia.

E' altresí fatto obbligo, per chiunque intende lottizzare o rilottizzare a scopo edificatorio terreni compresi nel Centro Urbano o nelle Zone "D" di rispettare le norme specifiche di regolamento e le prescrizioni circa le superfici minime dei lotti, l'apertura di strade private carrabili o pedonali, la possibilità di estensione dei pubblici servizi ai nuovi lotti od isolati o fasce edificatorie.

E' comunque vietata la costruzione dei fabbricati formanti nuclei urbani al di fuori degli insediamenti previsti nel Piano Urbanistico Comunale.

ART. 58 - LIMITI INDEROGABILI DI DENSITA' EDILIZIA PER LE DIVERSE ZONE (Art. 4 del D.P.G.R. 1.8.1977 n. 9473 - 271; art. 4 Decreto N^ 2266/U del 20.12.1983)

La densità edilizia viene determinata mediante gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiario che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie rispettivamente territoriale e fondiaria.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili é dedotto assumendo il parametro di 342 mc ad abitante per zone C,cosí come determinato al punto 3. PATRIMONIO EDILIZIO della RELAZIONE, dei quali:

- 70% mc per la residenza;
- 20% mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10% mc per servizi pubblici.

Per quanto riguarda la dotazione minima di spazi pubblici (S), riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, è determinata in mq 12,00 per ogni 100 mc di volume realizzabile.

CAPO XI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 59 - CAVE

La coltivazione delle cave é soggetta a concessione comunale (art. 7) e va esercitata secondo le norme contenute nel presente R.E. e nella convenzione che sarà stipulata tra l'Amministrazione Comunale ed il richiedente e nel rispetto delle norme vigenti.

La concessione, salvo il preventivo assenso dell'ente concedente, non é cedibile e può essere sospesa o revocata quando il titolare non ottemperi agli obblighi della convenzione o vi sia pericolo per la stabilità del suolo o quando siano violate le norme relative alle leggi urbanistiche o igienico - sanitarie, nonchè quando sopravvengono esigenze di prevalente interesse pubblico.

ART. 60 - MODALITA' PER LA CONCESSIONE SULLE CAVE

Chiunque intenda ottenere la concessione di cui all'art. precedente deve presentare domanda al Sindaco, in essa si deve indicare:

- 1 - generalità e domicilio del richiedente, se questo é persona fisica; l'indicazione della ragione sociale, della sede e del legale rappresentante, se si tratta di una società o impresa cooperativa;
- 2 - l'indicazione della cava e la dimensione dell'area oggetto della domanda con la planimetria catastale relativa;
- 3 - i materiali o il materiale oggetto della coltivazione;
- 4 - il tempo per cui viene richiesta l'autorizzazione;
- 5 - i programmi per la sistemazione finale del suolo ed il, ripristino ambientale.

La domanda deve essere corredata dai seguenti allegati che ne fanno parte integrante:

1. programma di coltivazione che illustri le opere da realizzarsi per l'esercizio della cava ed i metodi di coltivazione da adottare;
2. programma di sfruttamento che specifichi la sede ove avviene la lavorazione del materiale estratto, la gamma dei prodotti trattati e le previsioni di impiego della manodopera;
3. qualità e quantità dei servizi sociali da installare in rapporto a manodopera impiegata;
4. documentazione attestante la libera disponibilità dei terreni interessati;
5. fotografie dell'area interessata in numero e formato opportuno a rappresentarla adeguatamente;
6. piano quotato attuale e piano quotato finale con sezioni significative.
7. l'ottenimento del giudizio positivo di Compatibilità Ambientale (lex 8/7/1986 n°349)

Per i fabbricati e le altre opere accessorie resta valido quanto prescritto in linea generale per i progetti ordinari.

ART. 61 - APERTURE DI STRADE PRIVATE

Quando uno o più proprietari intendono costruire una strada privata da lasciarsi aperta al pubblico transito, prima che ne sia iniziata la costruzione, devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenere l'approvazione ed addivenire alla stipulazione, a loro spese, di un atto notarile, da trascrivere, dal quale risulti l'obbligo loro di sistemare, mantenere ed illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dall'Amministrazione Comunale e a provvedere allo scarico delle acque piovane.

Tali strade non dovranno essere sottratte al passaggio pubblico. Le case e le costruzioni in genere, che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, precisamente come se prospettassero su spazio pubblico.

ART. 62 - SPAZI, STRADE PRIVATE A FONDO CIECO

I cortili, gli spazi privati e le strade private a fondo cieco comunicanti con uno spazio pubblico, dovranno essere chiuse con un muro o un cancelletto.

Il Sindaco avrà facoltà di applicare questa disposizione alle vie private in seguito a regolare approvazione quando, per inosservanza delle condizioni stipulate, ciò si rendesse necessario nell'interesse pubblico.

ART. 63 - CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI

E' in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree edificabili in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta o almeno con assiti solidi e di aspetto, a suo giudizio, decoroso.

I parchi ed i giardini privati e le zone private interposte tra fabbricati e strade o piazze pubbliche e da questi visibili, saranno recintate e mantenute decorosamente secondo le prescrizioni che di volta in volta impartirà il Sindaco, il quale all'uopo potrà consultare la Commissione Edilizia.

ART. 64 - DECENZA E PULIZIA DELLE OPERE GIARDINATE

E' prescritto che le opere giardinate intorno ai fabbricati prospettanti sulle vie siano tenute in perfetto stato di pulizia e ordine, evitando che si accumulino materiali, provviste ed altro (sia pure per uso domestico), che rendano indecente e disordinato lo spazio, a detrimento della bellezza del fabbricato stesso e ciò indipendentemente dalle prescrizioni del Regolamento di Polizia Urbana.

ART. 65 - PROTEZIONE DI BELLEZZE PANORAMICHE E DI EDIFICI DI

PREGIO STORICO ED ARTISTICO

Sono vietate le costruzioni di edifici di qualsiasi specie, nelle zone vincolate dall'Ufficio Tutela Paesaggio a protezione delle bellezze naturali e panoramiche, senza la prescritta autorizzazione dell'Autorità Comunale su conforme parere della Commissione Edilizia, cui è sempre riservato l'esame del progetto sotto l'aspetto igienico-edilizio, in conformità alle norme del prescritto Regolamento.

Sono ugualmente subordinati alle autorizzazione di cui al comma precedente ed all'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 14 della Legge 29 giugno 1939, n° 1497, i lavori all'interno ed all'esterno dei fabbricati e ville di speciale pregio artistico che ne modificano la posizione di parti di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure e spostamenti di vani, variazioni di cornicioni o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili, avuto anche riguardo nell'interesse riflesso nei rapporti di prossimi edifici monumentali e del paesaggio.

Se, nel restaurare e demolire un edificio qualsiasi, si venisse a scoprire qualche avanzo storico o artistico, deve darsene immediatamente avviso al Sindaco, che ordinerà i provvedimenti che siano richiesti dalle urgenti necessità per la conservazione dei monumenti o oggetto scoperto.

CAPO XII - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

ART. 66 - ISPEZIONE AI FABBRICATI PER RAGIONE DI PUBBLICO INTERESSE

Oltre che nei casi previsti dal regolamento locale d'igiene è facoltà del Sindaco di fare eseguire ispezioni ai fabbricati esistenti ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità per ragioni di pubblico interesse e di ordinare i provvedimenti del caso.

ART. 67 - ACCESSO AI LAVORI DEI FUNZIONARI ED AGENTI

I funzionari ed agenti comunali della sorveglianza edilizia avranno diritto di accedere ovunque si eseguano lavori di nuova costruzione o di restauro, per ispezionare tutte le opere soggette all'osservanza del presente Regolamento.

ART. 68 - APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione sul BURAS della delibera di adozione definitiva, una volta esaurito il procedimento relativo alla verifica di coerenza di cui all'art.31 5° comma della L.R. n.7/202.

Il presente Regolamento è applicabile a tutto il territorio del Comune; le costruzioni che all'attuazione del presente Regolamento siano state iniziate con Concessioni ottenute in ordine ai Regolamenti precedenti potranno essere ultimate sempre nel rispetto degli artt. 10 - 13.

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari vigenti, generali e speciali, in materia di Urbanistica, Edilizia, igiene, Istruzione e Tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

CAPO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE E AD ALTRI REGOLAMENTI LOCALI

ART. 3 - RESPONSABILITA' DEI PROPRIETARI E DEI COMMITTENTI - REQUISITI E RESPONSABILITA' DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI DEI LAVORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI.

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 4 - ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 5 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 6 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 8 - DOMANDE DI CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 9 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE, PROGETTO E ALLEGATI

ART.10- CONCESSIONE EDILIZIA

ART.11- OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

ART.12- VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 13- DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 14- CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

ART. 15- IMPIANTI ELETTRICI

CAPO IV - AUTORIZZAZIONI, D.I.A., ATTIVITA' LIBERE

ART. 16- ATTIVITA' SOGGETTA AD AUTORIZZAZIONE

ART. 17- DICHIARAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 18 - ATTIVITA' LIBERE

ART. 19 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 20- INIZIO DEI LAVORI - RICHIESTA E CONSEGNA DI PUNTI FISSI

ART.21- CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

ART. 22- ULTIMAZIONE DEI LAVORI: DICHIARAZIONE DI ABITABILITA'

CAPO VI - OPERE PROVVISORIALI PER LA ESECUZIONE DEI LAVORI

ART.23- CAUTELA CONTRO I DANNI E MOLESTIE, OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

ART.24- NORME PER LA COSTRUZIONE DEGLI ASSITI - SEGNALI A LANTERNA

ART.25- PONTI DI SERVIZIO - NORME PER LA LORO COSTRUZIONE - PROVE DI RESISTENZA

ART. 26- CAUTELE DA ESEGUIRE NELLE OPERE DI DEMOLIZIONE

ART. 27- PRECAUZIONI PER ASSICURARE LA NETTEZZA DELLE STRADE

ART. 28- INTERRUZIONE DEI LAVORI E OBBLIGHI RELATIVI

CAPO VII - DISCIPLINA URBANISTICA

ART.29- CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI

ART.30- INDICE PARAMETRI - DESTINAZIONE DI ZONA

ART.31- DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART.32- LOTTIZZAZIONE DI AREE

ART.33- TIPI PLANIMETRICI NELLE ZONE FRAZIONATE

CAPO VIII - ASPETTI DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART.34- CAMPIONATURE

ART.35- ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

ART.36- AGGETTI E SPORGENZE

ART.37- ARREDO URBANO - NUMERI CIVICI E TARGHE

CAPO IX - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE

ART.38- SALUBRITA' DEL TERRENO

ART.39- ISOLAMENTO DALLA UMIDITA'

ART.40- ISOLAMENTO TERMICO

ART.41- ISOLAMENTO FONICO

ART.42- SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

ART.43- USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

ART.44- CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

ART.45- SCALE

ART.46- FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

ART.47- PIANI O LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI

ART.48- PIANI TERRENI

ART.49- PIANI SOTTOTETTO

ART.50- NORME COMUNI A TUTTI I VANI ABITABILI: FINESTRE, ALTEZZA SUPERFICI

ART.51- BARRIERE ARCHITETTONICHE

ART.52- LATRINE

ART.53- FABBRICATI SPARSI FUORI DAL PERIMETRO URBANO

ART.54- STALLE, OVILI, PORCILI, ECC.

ART.55- CONCIMAIE

ART.56- POZZI NERI

CAPO X - AZZONAMENTO

ART.57- OBBLIGO E RISPETTO DELLE ZONE

ART.58- LIMITI INDEROGABILI DI DENSITA' EDILIZIA PER LE DIVERSE ZONE

CAPO XI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART.59- CAVE

ART.60- MODALITA' PER LA CONCESSIONE SULLE CAVE

ART.61- APERTURE DI STRADE PRIVATE

ART.62- SPAZI, STRADE PRIVATE A FONDO CIECO

ART.63- CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI

ART.64- DECENZA E PULIZIA DELLE OPERE GIARDINATE

ART.65- PROTEZIONE DI BELLEZZE PANORAMICHE E DI EDIFICI SI PREGIO STORICO
ED ARTISTICO

CAPO XII - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

ART.66- ISPEZIONE AI FABBRICATI PER RAGIONE DI PUBBLICO INTERESSE

ART.67- ACCESSO AI LAVORI DEI FUNZIONARI ED AGENTI

ART.68- APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE

|