



Città di Ozieri  
Provincia di Sassari

# Regolamento Edilizio

Approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n.29/92 e 52/92 e ss.ii. e ii.



## INDICE

### **Titolo 1 - NORME DI CARATTERE GENERALE**

#### **Capo 1 - Opere soggette ad autorizzazione e concessione, Autorità competenti all'esame dei progetti ed al rilascio degli atti conseguenti**

Art. 1.1.1. - Generalità	pag. 5
Art. 1.1.2. - Commissione Edilizia	pag. 5
Art. 1.1.3. - Opere Soggette a Concessione Edilizia	pag. 6
Art. 1.1.4. - Opere Soggette ad Autorizzazione	pag. 6
Art. 1.1.5. - Opere non soggette a Concessione o Autorizzazione	pag. 7
Art. 1.1.6. - Opere da eseguire sui terreni demaniali	pag. 7
Art. 1.1.7. - Modalità di attuazione della fabbricazione	pag. 7

#### **CAPO 2 - PIANI ESECUTIVI**

Art. 1.2.1. - Definizione	pag. 7
Art. 1.2.2. - Domanda Di Autorizzazione	pag. 8
Art. 1.2.3. - Documentazione occorrente per i progetti di carattere urbanistico	pag. 8
Art. 1.2.4. - Contenuto dei piani esecutivi	pag. 9
Art. 1.2.5. - Proposta di convenzione	pag. 9
Art. 1.2.6. - Procedura di evasione delle domande di autorizzazione per piani di lottizzazione	pag. 10
Art. 1.2.7. - Compilazione d'ufficio dei piani di lottizzazione	pag. 11

#### **CAPO 3 - CONSEGUIMENTO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE**

Art. 1.3.1. - Domanda di concessione edilizia diretta	pag. 11
Art. 1.3.2. - Documentazione occorrente per la presentazione dei progetti	pag. 11
Art. 1.3.3. - Procedura d'evasione delle domande di concessione per opere edili, per autorizzazioni ed impianti tecnici.	Pag. 13
Art. 1.3.4. - Validità' delle concessione	pag. 13
Art. 1.3.5. - Decadenza revoca e proroga della concessione	pag. 14
Art. 1.3.6. - Convenzione urbanizzativa	pag. 15

### **Titolo 2 - PARAMETRI EDILIZI**

#### **Capo 1 - Indici parametrici**

Art. 2.1.1. - Destinazioni d'uso	pag. 15
Art. 2.1.2. - Spazi pubblici	pag. 15
Art. 2.1.3. - Indice di fabbricabilità territoriale	pag. 16
Art. 2.1.4. - Indice di fabbricabilità' fondiaria	pag. 16
Art. 2.1.5. - Indice di copertura	pag. 16
Art. 2.1.6. - Superficie del lotto	pag. 16
Art. 2.1.7. - Numero dei piani	pag. 16
Art. 2.1.8. - Altezze	pag. 16
Art. 2.1.9. - Distanza tra i fabbricati	pag. 16
Art. 2.1.10. - Distacco dai confini	pag. 16
Art. 2.1.11. - Lunghezza massima dei prospetti	pag. 16
Art. 2.1.12. - Modalità di computo dei volumi	pag. 16
Art. 2.1.13. - Regolamentazione trasferimento di cubatura	pag. 17

#### **Capo - Definizione degli interventi**

Art. 2.2.1. - Nuove Costruzioni	pag. 17
Art. 2.2.2. - Manutenzione Ordinaria	pag. 18



Art. 2.2.3. – Manutenzione Straordinaria	pag. 18
Art. 2.2.4. – Restauro e Risanamento Conservativo	pag. 18
Art. 2.2.5. – Ristrutturazione Edilizia	pag. 19
Art. 2.2.6. – Ristrutturazione Urbanistica	pag. 19
Art. 2.2.7. – Demolizione	pag. 19
Art. 2.2.8. – Crolli in Corso d’opera	pag. 19

### **Titolo 3 NORME RELATIVE ALLA QUALITA’ DELLA FABBRICAZIONE**

#### **Capo 1. – Opere esterne ai fabbricati**

Art. 3.1.1. – Aspetti Generali	pag. 19
Art. 3.1.2. – Manutenzione Fabbricati	pag. 20
Art. 3.1.3. – Tetti Coperture e Sovrastrutture Del Tetto	pag. 20
Art. 3.1.4. – Protezione Alla Base Delle Facciate. Sistemazione Di Muri Ciechi.	pag. 20
Art. 3.1.4. – Protezione Alla Base Delle Facciate. Sistemazione Di Muri Ciechi.	pag. 20
Art. 3.1.5. – Serramenti Esterni	pag. 20
Art. 3.1.6. – Numeri Civici	pag. 20
Art. 3.1.7. – Marciapiedi	pag. 21
Art. 3.1.8. – Recinzioni	pag. 21
Art. 3.1.9. – Vettrine, Insegne E Scritte.	pag. 21
Art. 3.1.10. – Intercapedini.	pag. 22
Art. 3.1.11. – Rampe per Autorimesse E Parcheggi.	pag. 22

#### **Capo 2 – Norme igieniche**

Art. 3.2.1. – Regolamento di Igiene E Polizia Urbana	pag. 22
Art. 3.2.2. – Locali di Abitazione	pag. 22
Art. 3.2.3. – Altezza e Superficie dei Locali di Abitazione	pag. 22
Art. 3.2.4. – Cucine	pag. 23
Art. 3.2.5. – Bagno	pag. 24
Art. 3.2.6. – Fognatura	pag. 24
Art. 3.2.7. – Isolamento Contro l’umidità	pag. 24
Art. 3.2.8. - Scale e loro illuminazione	pag. 25
Art. 3.2.9. – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag. 25
Art. 3.2.10. – Parchi Attrezzati per Campeggio	pag. 25

#### **Capo 3 – Opere di urbanizzazione**

Art. 3.3.1. – Definizioni	pag. 25
Art. 3.3.2. – Opere di Urbanizzazione Primaria	pag. 26
Art. 3.3.3. – Opere di Urbanizzazione Secondaria	pag. 29

### **Titolo 4 – ATTUAZIONE**

#### **Capo 1 – Strumenti per l’attuazione**

Art. 4.1.1. – Programma Pluriennale di Attuazione (PPA)	pag. 32
Art. 4.1.2. – Piani Particolareggiati Esecutivi (PPE)	pag. 33
Art. 4.1.3. – Rapporti tra i PPE e PPA del PUC	pag. 33
Art. 4.1.4. – Valutazione di compatibilità	pag. 33
Art. 4.1.5. – Interventi ammessi nelle aree non incluse	pag. 34

#### **Capo 2 - Esecuzione**

Art. 4.2.1. – Esecuzione delle opere autorizzate	pag. 34
Art. 4.2.2. – Aree Fabbricabili	pag. 35
Art. 4.2.3. – Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione	pag. 36
Art. 4.2.4. – Inizio e controllo dei lavori	pag. 36



Art. 4.2.5 – Recinzione Dei Cantieri	pag. 37
Art. 4.2.6. – Trasporto dei materiali di rifiuto alle pubbliche discariche	pag. 37
Art. 4.2.7. – Scavi stradali	pag. 37
Art. 4.2.8. – Demolizioni	pag. 37
Art. 4.2.9. - Rinvenimenti e Scoperte	pag. 38
Art. 4.2.10. - Certificato di Abitabilità	pag. 38

**Capo 3 – Disposizioni finali**

Art. 4.3.1. - Norme per la prevenzione antincendio	pag. 38
Art. 4.3.2. – Norme per la prevenzione degli infortuni	pag. 39
Art. 4.3.3. – Norme per il risparmio energetico	pag. 39
Art. 4.3.4. – Norme relative alle barriere architettoniche	pag. 39
Art. 4.3.5. – Adeguamento delle costruzioni preesistenti	pag. 39
Art. 4.3.6. – Deroghe	pag. 39
Art. 4.3.7. – Controllo e repressione degli abusi	pag. 39
Art. 4.3.8. – Sanzioni	pag. 40
Art. 4.3.9. – Norme di salvaguardia	pag. 41



## **Titolo 1 - NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **Capo 1 - Opere soggette ad autorizzazione e concessione, Autorità competenti all'esame dei progetti ed al rilascio degli atti conseguenti**

#### **Articolo 1.1.1. – Generalità**

Nel territorio comunale, chiunque intende eseguire un'opera interessante l'edilizia, il suolo o il sottosuolo come di seguito specificato, deve sottostare alle norme del presente regolamento, del Piano Urbanistico Comunale e di tutte le Leggi, regolamenti e convenzioni riguardanti l'opera, deve conseguire preventivamente apposita concessione edificatoria od autorizzazione, rilasciata dal Sindaco, che vi provvede sentito il parere dell'apposita Commissione Edilizia Comunale e degli altri organi competenti.

#### **Articolo 1.1.2. – Commissione Edilizia**

(articolo modificato dalla variante al P.U.C. approvata definitivamente con deliberazione del C.C. n. 115/98 del 24/11/98)

La commissione edilizia si compone di 11 (*undici*) membri, come appresso:

- a - Il Sindaco, Presidente o suo delegato;
- b - L'Ufficiale Sanitario del Comune;
- c - N° 8 membri nominati dalla Giunta Comunale;
- d - Il Dirigente del Settore Tecnico;

Partecipa inoltre alla seduta della Commissione Edilizia il Responsabile del Procedimento con voto consultivo;

I membri della Commissione Edilizia sono nominati dalla Giunta Comunale su proposta del Sindaco avendo cura di garantire la presenza di adeguata professionalità del comparto.

Durano in carica per l'intera durata della legislatura municipale.

La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente ogni qualvolta ve ne sia la necessità.

Per la validità della deliberazione è necessaria la presenza di almeno 6 (sei) membri.

Le deliberazioni sono assunte a maggioranza di voti. A parità di voti prevale quello del Presidente. I membri, che senza giustificato motivo, non intervengono a tre sedute consecutive decadono dalla carica e sono sostituiti.

Ogni qualvolta la Commissione Edilizia è chiamata ad esaminare progetti di OO.PP. è allargata alla partecipazione dei rappresentanti delle Associazioni di categoria del comparto, secondo puntuale individuazione del Sindaco e versati nella materia da trattarsi.

Detti rappresentanti esprimono voto consultivo.

Ogni qualvolta la Commissione Edilizia è chiamata ad esaminare progetti e Piani di interesse di specifiche categorie produttive anche in questo caso è allargata a rappresentanti di Organizzazioni di categoria interessate, secondo puntuale individuazione del Sindaco e versati nella materia da trattarsi.

Anche in questo caso detti rappresentanti di esprimono voto consultivo.

Funge da segretario verbalizzante un impiegato comunale nominato dalla giunta, che redige i verbali delle deliberazioni, da trascrivere in apposito registro e sottoscrivere da tutti i membri intervenuti e dal segretario verbalizzante.

Su ogni progetto esaminato verrà posto il timbro della Commissione con la data della seduta di esame e la firma di uno dei membri presenti.

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il suo parere:

- 1) su tutte le questioni di carattere edilizio ed urbanistico riguardanti il territorio comunale;
- 2) sull'interpretazione del presente regolamento e delle norme di attuazione;
- 3) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia;



- 4) sull'apertura, soppressione o modificazione di qualsiasi via, piazza, passaggio pubblico;
- 5) sui progetti di impianti o di servizi di uso pubblico e sul loro coordinamento;
- 6) sui piani esecutivi proposti e sulle eventuali relative osservazioni, opposizioni e controdeduzioni.

La C.E. può chiedere che un progetto sia corredato di tutta la documentazione occorrente per illustrare compiutamente la situazione di fatto esistente e quella di progetto; può pure richiedere che i progettisti vengano ad illustrare e chiarire i loro elaborati, oppure accogliere, se ritenute opportune, eventuali richieste proposte dagli stessi.

I membri della C.E. non possono presenziare all'esame ed alla discussione dei progetti ed iniziative in genere di cui siano autori o promotori od in cui siano comunque interessati; per la definizione di tali incompatibilità valgono le norme stabilite per il Consiglio Comunale. L'interessato potrà essere chiamato a fornire chiarimenti, ma non dovrà essere presente al momento della formulazione del giudizio da parte della Commissione Edilizia.

I pareri espressi dalla C.E. hanno carattere consultivo e non costituiscono presunzione alla concessione dell'autorizzazione, che rimane riservata esclusivamente al Dirigente del Settore; quando questi però non accoglie tali pareri, è tenuto a comunicarne i motivi alla commissione stessa mediante esaudiente annotazione nel registro dei verbali.

La partecipazione alle singole riunioni della C.E. e l'espletamento degli incarichi ad essi delegati dalla commissione possono compensarsi con medaglie di presenza, i cui importi vengono stabiliti da apposite deliberazioni del consiglio comunale.

#### **Articolo 1.1.3. – Opere soggette a concessione edilizia**

Le opere soggette a Concessione Edilizia, vista la deliberazione della C.E. competente ad esprimere parere preventivo al Sindaco sulla esecuzione delle opere comunque interessanti l'edilizia e l'urbanizzazione del territorio, anche fuori dell'abitato, sono le seguenti:

##### **a) Opere urbanizzative**

- 1 - operazioni di lottizzazioni o di riordino fondiario, aventi come scopo il risanamento, il completamento o la ristrutturazione delle zone o la loro utilizzazione secondo la destinazione di zona del P.U.C;
- 2 - opere di urbanizzazione primaria, secondaria, generale e di allacciamento.

##### **b) opere edilizie**

- 3 - costruzione, demolizione e ricostruzione, ampliamento, riattamento, restauro e modificazione in genere, sia esterna che interna, di edifici, monumenti, recinzioni e costruzioni in genere, opere di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
- 4 - scavi, reinterri ed in generale modificazioni al suolo pubblico o privato di non modesta entità, opere e costruzioni sotterranee.

##### **c) Opere tecniche**

- 5 - ferrovie, funicolari, funivie e fili a sbalzo permanenti;
- 6 - elettrodotti e linee a palo in genere;
- 7 - sbarramenti, sistemazioni di corsi d'acqua, canali e condotte in genere;
- 8 - opere igienico-sanitarie, strade e piazzali, impianti sportivi e simili ove non compresi nei punti precedenti.

È del tutto vietato, senza nuova concessione, apportare varianti durante l'esecuzione dei lavori ai progetti approvati, ad eccezione di quelle indicate all'art. 15 della legge 47/85.

#### **Articolo 1.1.4. – Opere soggette ad autorizzazione**

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, senza il parere della C.E., le seguenti opere:

1. opere di assoluta urgenza e di indifferibilità ordinate dal Sindaco;
2. coloriture e decorazioni esterne dei fabbricati, le recinzioni dei terreni, le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di



- demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee,
3. collocazione di insegne e scritte pubblicitarie, di mostre e vetrine, di tende, di tabelle, luci e di qualsiasi altra opera od oggetto per qualsiasi scopo esposto all'esterno dei fabbricati;
  4. abbattimento di alberi d'alto fusto nelle zone insediative e riduzione di aree comunque destinate a giardino o parco, scavi e reinterri di modesta entità.
  5. 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.
  6. Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato dal Sindaco al richiedente ed a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della legge 01/06/1939 n° 1089.
  7. L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

#### **Articolo 1.1.5. – Opere non soggette a concessione o autorizzazione**

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere interne così come indicato all'art.26 della Legge 47/85 ed all'art. 15 della L.R. 23/85.

#### **Articolo 1.1.6. Opere da eseguire su terreni demaniali**

Per le opere da eseguire sui terreni demaniali compete al ministero LL.PP. di intesa con le amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere non siano in contrasto con le prescrizioni del presente regolamento edilizio, ai sensi dell'Art. 10 della Legge 06/08/1967 n° 765.

#### **Articolo 1.1.7 – Modalità di attuazione della fabbricazione**

L'attuazione della fabbricazione e delle opere ammesse per ciascuna zona, avviene di norma mediante piani esecutivi.

Potrà avvenire anche mediante costruzione diretta di singoli fabbricati ed opere di urbanizzazione nelle zone di completamento.

## **Capo 2 – Piani esecutivi**

### **Articolo 1.2.1. - Definizione**

I piani esecutivi godono delle speciali norme urbanistiche prescritte tenendo conto della coordinazione dell'attività edificatoria e della definizione dell'assunzione degli oneri relativi alla urbanizzazione del territorio.

I piani esecutivi possono essere di iniziativa comunale o privata.

Nel primo caso possono essere piani particolareggiati da elaborare per contenuto, forma e procedura secondo le disposizioni di legge oppure piani di lottizzazione compilati d'ufficio ai sensi dell'art. 8 della L.6/8/1967 n° 765.

Nel secondo caso sono piani di lottizzazione, presentati normalmente dai privati nell'ambito dell'esecuzione dei P.P. approvati. Quando non sia stato ancora approvato il piano particolareggiato, i proprietari interessati potranno richiedere l'approvazione di un piano di lottizzazione al comune, che la concede previo nulla-osta dei componenti uffici pubblici. Parimenti il Sindaco potrà invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone e presentare entro congruo termine il progetto di lottizzazione e, se essi non aderissero, provvedere alla compilazione d'ufficio.



Per il livello di elaborazione tecnica e per gli aspetti urbanistici il piano di lottizzazione costituisce uno strumento urbanistico alternativo, oltre che attuativo, dei piani particolareggiati definiti dalla legge e ne assume i contenuti.

#### **Articolo 1.2.2. - Domanda di autorizzazione**

I proprietari delle aree comprese nel perimetro da lottizzare a scopo edilizio, devono dichiarare nelle forme di legge il loro compenso alla lottizzazione, l'impegno ad assumere solidamente gli oneri e la nomina di un delegato che li rappresenterà a tutti gli effetti nell'espletamento della pratica con il Comune e le superiori autorità.

Il delegato presenterà, entro l'eventuale termine fissato, una domanda diretta al Sindaco e redatta in competente bollo, munita della prescritta documentazione firmata dal richiedente e dal progettista.

Il delegato eleggerà domicilio nel Comune qualora richiesto.

Il progettista sarà un tecnico abilitato alla progettazione urbanistica, ad esercitare la professione nella Repubblica ed iscritto al rispettivo albo professionale; potrà essere coadiuvato per il piano di frazionamento o di composizione, per i rilievi e tracciamenti, come pure per i progetti delle opere di urbanizzazione, da un tecnico abilitato ed iscritto al rispettivo albo professionale.

#### **Articolo 1.2.3. – Documentazione occorrente per i progetti di carattere urbanistico**

Per i progetti di carattere urbanistico la documentazione deve essere firmata dal promotore, dal delegato dei proprietari e dal progettista; qualora essa tenda a conseguire anche l'autorizzazione all'esecuzione di opere, deve essere pure firmata, prima dell'inizio dei lavori, dal direttore e dall'esecutore delle opere. La documentazione dovrà contenere:

1. una proposta di convenzione in competente bollo;
2. dichiarazione autenticata del richiedente attestante il titolo di proprietà o altro diritto esercitato dal richiedente sulle aree interessate al progetto;
3. estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore ai sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località e della proprietà;
4. uno stralcio della planimetria del p.u.c.;
5. planimetria dello stato di fatto, in scala 1.1000 , indicante:
  - a) la delimitazione delle aree interessate al progetto;
  - b) altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti;
  - c) pareti finestrate, numero dei piani e utilizzazione dei fabbricati;
  - d) alberature, cespugliature e colture agricole;
  - e) manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti ecc. ;
6. mappa della zona, in scala 1:1000, indicante:
  - a) le proprietà confinanti e le servitù prediali;
  - b) vincoli e limitazioni di legge;
  - c) la zonizzazione del piano urbanistico vigente;
  - d) infrastrutture e servizi esistenti o programmati;
7. planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento, in scala 1:1000, indicante:
  - a) le reti viarie veicolari e pedonali con asse stradale, raggi di curvatura , dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni dei lotti e simili;
  - b) la delimitazione degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico od ai parcheggi, con l'indicazione degli impianti e delle attrezzature ad essi relativi;
  - c) la posizione dei singoli edifici pubblici e privati con gli involucri planovolumetrici entro i quali è da prevedere l'indicazione delle loro destinazioni,
8. almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro in scala 1:500;
9. almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala 1:500;



10. planimetria generale in scala 1:1000 degli impianti tecnologici ( reti idriche, fognarie ed elettriche ) previsti al servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento, indicante delle caratteristiche e materiali e allacciamento alle reti generali;
11. una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione:
- a) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle vigenti leggi, dalle presenti norme e dal P.U.C. ;
  - b) le considerazioni geotecniche relative alla stabilità e salubrità delle opere, anche in rapporto alla loro durevolezza;
  - c) le indicazioni per la progettazione coordinata sulla forma dei tetti, sui materiali di rivestimento, copertura e protezione alla base delle facciate, sulle sporgenze ed arretramenti, sui marciapiedi, recinzioni, arredi esterni, ecc. ;
  - d) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
  - e) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dagli altri fabbricati, dalla fabbricabilità fondiaria, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori ( se consentiti ) , dei particolari obblighi d'esecuzione da parte dei privati di recinzioni, illuminazioni, parcheggi e giardini, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare, delle destinazioni dei fabbricati e delle aliquote di edilizia d'interesse generale, le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiranno i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
  - f) il programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
  - g) previsione di massima delle spese occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per le opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, e in generale per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del piano;
  - h) il parere degli uffici pubblici competenti, qualora richiesto;
  - i) la documentazione fotografica ed eventuali prospettive dimostrative dell'inserimento nel paesaggio o nell'ambiente circostante.

#### **Articolo 1.2.4. – Contenuto dei piani esecutivi**

a) Si definisce piano esecutivo il progetto per una iniziativa urbanistico - edilizia per la trasformazione di un'intera zona o di una parte di essa predeterminata dal P.U.C. in posizione o in dimensione, o in soglia percentuale, che si avvale delle particolari norme tecniche previste allo scopo, per quanto riguarda densità, altezze e distanze dai fabbricati e risolve compiutamente i problemi di traffico e di attrezzature interne, nonché una parte proporzionata dei problemi generali, secondo le indicazioni del P.U.C.;

b) Nella tabella dei tipi edilizi delle singole zone sono indicati i tipi di piani esecutivi ammessi nonché le zone nelle quali è consentito il rilascio diretto di concessioni singole. Nelle tavole del P.U.C. e nelle Norme di attuazione sono indicate e descritte compiutamente la posizione delle eventuali parti di queste zone da edificarsi soltanto con piano esecutivo. Questi piani esecutivi obbligatori, come pure altri eventuali piani esecutivi spontanei dovranno comprendere e organizzare in modo unitario un ambiente attorno ad uno spazio pubblico ( via, piazzale, giardino attrezzato ) ed interesseranno comunque sempre delle aree appartenenti alla stessa zona e nella misura minima prescritta nella allegata tabella dei tipi edilizi delle singole zone.

c ) l'altezza massima e la distanza minima dei fabbricati e di altri parametri edilizi non sono determinati. Saranno di volta in volta fissati secondo le previsioni planivolumetriche dei P.E. all'atto dell'approvazione. comunque si dovrà dimostrare di raggiungere buone condizioni di soleggiamento, panoramicità ed indipendenza.

d ) Il P.E. preciserà lo schema di viabilità previsto dal P.U.C. Le strade secondarie di insediamento sono prescrittive solo nel caso di edificazioni singole, mentre sono indicative come schema, tracciato e sezione nel caso di P.E. Si dovrà dimostrare che le eventuali varianti proposte costituiscano un miglioramento rispetto agli obiettivi di collegamento, disimpegno, possibilità di parcheggio e panoramicità dello schema del P.U.C.



e ) il P.E. preciserà la localizzazione, la suddivisione ed il dimensionamento dei servizi e delle attrezzature previste, secondo le prescrizioni delle allegate tabelle degli spazi pubblici e dei tipi edilizi. Sarà pure precisata la localizzazione, destinazione ed organizzazione degli spazi comuni per la formazione di giardini e parcheggi, prescritti proporzionalmente alla quantità di fabbricazione.

f ) Dal punto di vista tecnico i piani esecutivi si distinguono in :

- piano particolareggiato;
- piano di lottizzazione convenzionata;
- piano per gli insediamenti produttivi;
- piano per l'edilizia economico e popolare;
- concessioni ed autorizzazioni edilizie;

#### **Articolo 1.2.5. – Proposta di convenzione**

La convenzione per l'attuazione dei piani esecutivi di iniziativa privata prevederà tra l'altro:

1. la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione gratuita delle opere per l'urbanizzazione secondaria indicate nel P.E. ;
2. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione nonché di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; gli oneri sono determinati ed aggiornati in funzione della quantità e delle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, con separate deliberazioni del Consiglio Comunale;
3. il modo, le priorità, i termini ( non superiori a 10 anni ) entro i quali devono essere ultimate le opere previste nel Piano di Lottizzazione;
4. la quota parte di edilizia di interesse generale, per la quale si fissano i prezzi di vendita ed i canoni di locazione ( da aggiornare in base agli indici del costo di costruzione ) i requisiti dei destinatari ed i modi d'uso;
5. l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del Comune, le opere di urbanizzazione secondaria e di allacciamento di cui al precedente n. 2 ;
6. garanzie finanziarie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, mediante polizza fidejussoria pari al valore delle opere da realizzare, per la durata di dieci anni, incrementata annualmente del quindici per cento.

#### **Articolo 1.2.6 - Procedura di evasione delle domande di autorizzazione per piani di lottizzazione**

Entro i centoventi giorni successivi alla presentazione della domanda e della relativa documentazione, completa di quanto prescritto in precedenza e di quanto eventualmente richiesto dal Comune per maggior chiarimento, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, comunica per iscritto al delegato dei proprietari se il piano di lottizzazione è giudicato conforme o meno alle norme ed al R.E. del P.U.C. , e le eventuali osservazioni e condizioni.

Se gli inviti a completare una documentazione insufficiente, od ad effettuare modificazioni richieste al progetto, o a stipulare vincoli, dovessero rimanere senza effetto per oltre sei mesi, la domanda si intende rinunciata e la pratica relativa archiviata.

Perfezionato il progetto e la convenzione nell'eventualità che fossero state richieste precisazioni o modificazioni, il Sindaco li sottopone all'approvazione del C.C. che procederà ad una regolare nei modi e forme di legge.

Entro i quindici giorni successivi, anche in pendenza dell'approvazione della deliberazione da parte dell'organo di tutela, il Sindaco provvede a chiedere il prescritto nulla-osta degli uffici regionali competenti. Ottenuto tale nulla-osta, nonché l'approvazione della delibera ai sensi della l. 6 agosto 1967 n. 765 art. 20, entro quindici giorni si provvede alla stipulazione della Giunta Regionale e registrata e trascritta a cura e spese dei proprietari.



Entro i quindici giorni successivi, il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, controfirmati dal Sindaco e munito di bollo civico, notificandola in via amministrativa al delegato.

Il termine di validità della lottizzazione è stabilito nella convenzione.

*\* Il rilascio delle concessioni edificatorie nell'ambito dei singoli lotti sarà poi subordinato all'esistenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria nel senso che l'Amministrazione Comunale non potrà rilasciare le suddette Concessioni Edilizie se il lottizzante non avrà completamente realizzato almeno tutta la viabilità secondo le larghezze, quote e livellette previste in progetto (apertura, ossatura stradale, eventuali opere d'arte con esclusione dei marciapiedi e delle opere di finitura quali bynder e tappetino d'usura). Le sottostrutture stradali comprese tutte le reti tecnologiche dovranno essere realizzate entro tre (3) anni dalla data della stipula della convenzione mentre il Piano di Lottizzazione, nella sua interezza, dovrà essere completato entro cinque (5) anni dalla data di stipula della convenzione. Sia la realizzazione delle opere da realizzarsi entro tre (3) anni che il completamento del Piano di Lottizzazione entro i cinque (5) anni si concretizza con la materiale esecuzione di tutti i lavori previsti nonché con l'ottenimento del collaudo favorevole e con la presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale. In caso di mancata realizzazione entro i termini di cui sopra la convenzione dovrà prevedere le solite clausole di garanzia.*

*\* Variante approvata dal C.C. con delibera n. 13 del 05/03/2009, pubblicata sul BURAS del 16/03/2010.*

Il Comune potrà stabilire ed aggiornare con deliberazione del C.C. i criteri di attuazione delle opere di urbanizzazione e definire le modalità di cessione delle aree occorrenti e di esecuzione delle opere, come pure gli eventuali contributi sostitutivi da pagare in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

Nel caso di inadempienza da parte del proprietario agli obblighi assunti con il detto atto, l'Amministrazione Comunale, previa diffida all'interessato, avrà facoltà di eseguire d'ufficio, in tutto od in parte, le opere di cui sopra non eseguite dal titolare del piano esecutivo, a spese dello stesso o dei suoi aventi causa, con l'aumento di una quota ( non inferiore al 15% dell'importo delle opere ) a titolo di rimborso delle spese tecniche e generali.

#### **Articolo 1.2.7. – Compilazione d'ufficio dei piani di lottizzazione**

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 entro trenta giorni, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Di norma il Sindaco si avvarrà di tale facoltà dove e quando il programma di attuazione del P.U.C. di cui all'art. 13 della legge n. 10/1977 prevede e promuove il coordinamento dell'iniziativa pubblica e privata per il miglior sviluppo della fabbricazione; oppure dove e quando la richiesta di concessione per nuove costruzioni venga ad interessare aree riservate a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili, con invito a dichiarare, entro il termine di 30 giorni dalla notifica, prorogabile a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendono attuarlo.

Quando i proprietari intendono attuarlo, il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha la facoltà di procedere alle espropriazioni delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari dei terreni, pur avendo dichiarato di aderire, non presentano i progetti di lottizzazione nei termini fissati o li presentino incompleti di tutti gli elaborati indicati all'art. 1.2.3. del presente regolamento, oppure lo



presentino con previsioni difformi rispetto a quelle previste nel P.U.C. e, invitati formalmente ad adeguarli alle previsioni e prescrizioni del P.U.C., non vi ottemperino nei tempi stabiliti.

### **Capo 3 – Conseguimento delle concessioni edilizie**

#### **Articolo 1.3.1. – Domanda di concessione edilizia diretta**

Quando il piano esecutivo è entrato in vigore oppure quando non è obbligatoria la formazione, potrà essere rilasciata la concessione edilizia per costruzioni singole e/o opere di urbanizzazione.

Le domande di approvazione dei progetti devono essere redatte in competente bollo, indirizzate al Sindaco, munite della prescritta documentazione, firmate dai richiedenti, dai proprietari e dai professionisti designati quali progettisti.

I richiedenti od i loro legittimi proprietari debbono eleggere, qualora richiesto, domicilio del Comune.

In luogo della firma dei proprietari del terreno potrà farsi riferimento alla domanda di espropriazione depositata presso la Segreteria Comunale, ai sensi del titolo II della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865, ed ai relativi decreti del Presidente della Giunta della Regione Autonoma della Sardegna.

I progettisti e il direttore dei lavori devono essere abilitati ad esercitare la professione nella Repubblica ed iscritti agli albi professionali.

#### **Articolo 1.3.2. – Documentazione occorrente per la presentazione dei progetti**

##### **a) Documentazione occorrente per opere edili.**

Per i progetti di opere edili di cui ai punti 3) e 4) dell'art. 1.3.2., la documentazione firmata dal proprietario, dal progettista, nonché, prima dell'inizio dei lavori dal direttore dei lavori ed dall'esecutore delle opere, deve constare di :

1. Titolo di proprietà o di altro diritto reale, scrittura privata registrata o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in mancanza di atto pubblico di scrittura privata;
2. uno stralcio della planimetria del P.U.C., con indicazione dell'area interessata dal progetto, in triplice copia, salva la facoltà di richiederne il maggior numero necessario per la trasmissione ad altri uffici eventualmente competenti;
3. Una planimetria generale aggiornata della località , nella scala della mappa catastale, estesa sull'area circostanziale alla proprietà, evidenziata, comprendente una strada e parte del vicino abitato;
4. Una planimetria del terreno interessato dalla costruzione in scala 1: 200, con ubicazione quotata degli edifici previsti e l'indicazione delle sistemazioni esterne, quali aree di parcheggio, giardini ecc.;
5. Piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 dell'edificio in progetto e precisamente: piante quotate di tutti i piani diversi tra loro, dei piani sotterranei, delle coperture e delle eventuali soprastrutture; sezioni quotate in numero ed esecuzione sufficiente ad accertare le altezze interne e l'intera volumetria dell'edificio; tutti i prospetti con le quote delle altezze riferite ai piani stradali od ai piani delle aree interne, nonché, per le costruzioni estese fino ai limiti di proprietà, le indicazioni occorrenti ad illustrare le modalità previste per gli attacchi ai fabbricati adiacenti, siano essi esistenti o da costruire;
6. Eventuali disegni particolareggiati dei prospetti in scala 1: 20, con l'indicazione dettagliata dei materiali delle modalità di fissione, dei colori ecc.;
7. Eventuale relazione sul progetto recante i dati catastali, gli estremi di atti di vincolo sulla proprietà, le modalità di costruzione ed i materiali previsti. La mancata segnalazione dell'esistenza di vincoli



sulla proprietà comporta la decadenza della concessione eventualmente rilasciata, qualora le opere risultino in contrasto con i vincoli stessi;

8. Fotografie, quando le opere si riferiscono a zone di particolare interesse artistico, storico, ambientale o paesistico e comunque nel caso che dette opere comportino demolizioni anche parziali o trasformazioni di edifici con valore di documento architettonico o ambientale .

**b) Documentazione occorrente per le autorizzazioni.**

Le richieste di autorizzazione devono essere firmate dal proprietario e, quando richiesto dall'entità delle opere dal progettista e, prima dell'inizio dei lavori, dal costruttore.

La documentazione deve contenere una relazione sull'opera con tutte le indicazioni e gli allegati occorrenti per la sua esatta comprensione, non precisabili per la generalità dei casi, quali disegni, fotografie, campioni di materiali, lavorazioni ecc.

**c) Documentazione occorrente per opere di urbanizzazione, allacciamenti ed impianti tecnici.**

Per i progetti delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e degli allacciamenti di cui al punto 2 dell'art. 1.1.3., per i progetti degli impianti fissi destinati al trasporto di cose e persone di cui ai punti 5, 6, 7, ed 8 dell'art. 1.1.3., la documentazione deve essere firmata dal richiedente, dai proprietari del terreno e prima dell'inizio dei lavori, dal direttore dei lavori e dal costruttore.

La documentazione deve contenere:

- a) Dichiarazione autenticata del richiedente attestante il titolo di proprietà od altro diritto esercitato dal richiedente sulle aree interessate dal progetto;
- b) Una planimetria generale disegnata sulle carte dello I.G.M. in scala 1: 25000 della parte del territorio interessato recante lo schema dell'opera in progetto;
- a) Planimetrie, profili, sezioni, piante e prospetti nelle scale di uso comune e comunque sufficienti per la comprensione dell'opera; per le parti edili secondo quanto sopra descritto alla lettera a) ;
- b) Una relazione tecnica illustrativa del progetto contenente le modalità e tempi di esecuzione, fotografie che illustrino l'inserimento dell'opera nell'ambiente circostante;
- c) Parere degli uffici pubblici competenti.

*\*d) Tutti gli elaborati grafici da presentare in allegato alle richieste di cui ai punti a – b – c dell'art. 1.3.2. dovranno essere del tipo a modulo continuo riducibili in formato UNI A/4.*

*\* Variante approvata dal C.C. con delibera n. 21 del 04/05/2010.*

### **Articolo 1.3.3. – Procedura d'evasione delle domande di concessione per opere edili, per autorizzazioni ed impianti tecnici**

Entro i 60 giorni successivi alla presentazione della domanda e della relativa documentazione, completa di quanto prescritto in precedenza e di quanto eventualmente richiesto dagli uffici per la maggior comprensione del progetto, viene data comunicazione scritta all'interessato sull'esito della domanda con le eventuali osservazioni e condizioni.

Se gli inviti a completare una documentazione insufficiente o ad effettuare modificazioni richieste o a stipulare vincoli, dovessero rimanere senza effetto per oltre sei mesi, la domanda si intende rinunciata e la pratica relativa viene archiviata.

Perfezionato il progetto, sanciti con atto pubblico i vincoli eventualmente occorrenti, espletati gli obblighi derivanti da Leggi sulla progettazione ed esecuzione delle strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e per le strutture metalliche, impianti termici ed elettrici, si possono presentare le domande di allaccio ai pubblici servizi ( acquedotto, energia elettrica, fognature ecc. ) oppure la documentazione per le opere sussidiarie ammesse, quali ad esempio acquedotto privato con certificato di potabilità dell'acqua, ecc.

Entro dieci giorni successivi al completamento della pratica, viene rilasciata dal Sindaco o da un suo delegato la concessione con allegati due degli esemplari dei disegni di progetto, firmati dal



Sindaco o da un suo delegato, munita di bollo civico; concessione e disegni da conservarsi sul luogo dei lavori, dall'inizio di essi alla visita per l'abitabilità, in modo da essere esibiti ai funzionari ed agenti municipali delegati.

Nell'eventualità di mancata approvazione del progetto viene data al richiedente comunicazione scritta dei motivi del diniego entro dieci giorni dieci giorni successivi alla data di esame della pratica.

L'approvazione del progetto è negata sempre e soltanto:

- 1) quando esso non è conforme alla normativa del P.U.C. o dei P.E. approvati o del presente regolamento o di altri regolamenti e leggi in vigore;
- 2) quando esso non ottenga il benessere dei servizi statali o regionali eventualmente competenti in merito;
- 3) per ragioni estetiche, architettoniche, planivolumetriche e volumetriche;
- 4) quando il programma di previsione pluriennale di attuazione prevede nella zona l'urbanizzazione prioritaria con ricorso al P.E. o comunque esiste un invito del Sindaco a presentare il Piano di Lottizzazione;
- 5) quando si fossero manifestati nella zona dei fenomeni che possano far temere il verificarsi di calamità naturali o si fossero create delle nuove circostanze che richiedano l'arretramento per motivi igienico – sanitari o per altri vincoli e servitù;
- 6) quando non esistano tutte le opere di urbanizzazione primaria, né la previsione da parte del comune dell'attuazione delle opere mancanti nel successivo triennio né l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Entro 15 giorni dalla data del rilascio della concessione, chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edificatoria stessa e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro le disposizioni della concessione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, del presente regolamento edilizio, del P.U.C. o de P.E.

Trascorsi i 15 giorni gli interessati potranno visionare detti atti su richiesta scritta, ai sensi del regolamento comunale all'uopo adottato.

#### **Articolo 1.3.4. – Validità delle concessioni**

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli costituiscono soltanto una presunzione delle conformità delle opere alle leggi e regolamenti in vigore, nonché ai diritti di terzi e non esonerano il promotore, l'impresa esecutrice e il Direttore dei Lavori dall'obbligo tassativo di attenersi strettamente ad essi sotto la loro esclusiva responsabilità.

La concessione è valida esclusivamente per l'esecuzione di quanto raffigurato o dichiarato nella documentazione inoltrata al comune e dal sindaco approvata.

Qualunque aggiunta o variante o diminuzione da apportarsi al progetto va pertanto preventivamente approvata su apposita domanda.

La concessione è personale. Nell'eventualità di passaggi di proprietà dell'immobile gli acquirenti eredi o aventi causa debbono richiedere, pena la nullità, che l'intestazione della concessione sia ad essi volturata.

#### **Articolo 1.3.5. – Decadenza revoca e proroga della concessione**

Nell'atto della concessione sono indicati i termini d'inizio e di ultimazione lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere ultimata e resa agibile, non può essere superiore a tre anni a partire dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogata, su richiesta motivata, solo per fatti estranei e di carattere finanziario del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.



Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata. Non è richiesta presentazione di nuovi documenti o progetti a meno che non vi siano variazioni.

Senza pregiudizio per le sanzioni del presente regolamento, il Sindaco può revocare la concessione già rilasciata quando essa risulti ottenuta in base a documenti alterati o non rispondenti al vero.

Quando risulti invece che il professionista firmatario del progetto non ne sia l'autore o che il lavoro non venga effettivamente diretto dal professionista designato quale direttore dei lavori, il Sindaco ne dà comunicazione scritta agli Ordini e Collegi professionali competenti.

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

Per l'inizio dei lavori, agli effetti delle norme del presente articolo, si intende l'esecuzione delle murature di fondazione e per l'ultimazione dei lavori l'effettiva ultimazione di tutte le opere previste, comprese rifiniture ed impianti.

#### **Articolo 1.3.6. – Convenzione urbanizzativa**

Qualora risultassero carenti o insufficienti in tutto o in parte le opere di urbanizzazione relative all'area interessata dalla concessione, il richiedente alleggerà alla domanda insieme al progetto uno schema di convenzione urbanizzativa.

Tale convenzione comporterà gli impegni ed oneri indicati all'art.8 della L. 765/1967, definiti nel dettaglio con l'Amministrazione per quanto riguarda la cessione delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di allacciamento; lo stesso per quanto riguarda la loro urbanizzazione, salvo completamento a conguaglio dei contributi dovuti a norma dell'art. 4 della L. 10/1977.

I termini per la cessione delle aree sarà di norma fissato in 60 giorni dal rilascio della concessione edilizia con clausola risolutiva; e per la realizzazione diretta delle opere saranno fissati in modo da assicurarne l'esistenza contemporaneamente all'agibilità delle costruzioni, e comunque non oltre tre anni.

## **Titolo 2 – PARAMETRI EDILIZI**

### **Capo 1 – Indici parametrici**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dal P.U.C., anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e parametri definiti al presente titolo, riferiti ai tipi edilizi prescritti nel P.U.C. stesso ( vedi tabelle annesse ).

#### **Articolo 2.1.1. – Destinazioni d'uso**

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

#### **Articolo 2.1.2. – Spazi pubblici**

Le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco, per lo sport e per i parcheggi pubblici, devono essere riservate in sede di attuazione del P.U.C. nelle localizzazioni individuate e nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti nelle zone di espansione, almeno nella misura minima prevista.

**Articolo 2.1.3. – Indice di fabbricabilità territoriale**

È il rapporto ( mc/mq ) tra il volume realizzabile in una zona, che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti ( es. P.L.-P.E.E.P.-,P.I.P.-,P.P. )

**Articolo 2.1.4. – Indice di fabbricabilità fondiaria**

È il rapporto ( mc/mq ) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, gli spazi pubblici, ecc., anche se privati o da cedere al Comune.

**Articolo 2.1.5. – Indice di copertura**

È il rapporto ( mc/mq ) tra la superficie copribile e la sup. del lotto, deve essere misurato, considerando per sup. del lotto quella dell'area da edificare, e per superficie coperta la proiezione sul terreno del fabbricato, ivi comprese le verande coperte ed i porticati, con l'esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi, da pensiline, dalle gronde del tetto e dai vani scala aperti.

**Articolo 2.1.6. – Superficie del lotto**

Per sup. del lotto si intende l'area da edificare, con l'esclusione delle sedi viarie, degli spazi pubblici, ecc. anche se privati o da cedere al Comune.

**Articolo 2.1.7. – Numero dei piani**

Dove è stabilito questo parametro, si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano arretrato o mansardato ed il seminterrato, se abitabile.

**Articolo 2.1.8. – Altezze**

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dal P.U.C. o da particolari norme vigenti.

Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna – esclusi i riporti) alla linea di copertura definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 45% dai due terzi della proiezione verticale del tetto. L'altezza va misurata nella mezzeria del prospetto del fabbricato.

**Articolo 2.1.9. – Distanza fra i fabbricati**

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei corpi di fabbrica, misurata nei punti di massima prominenza. E' stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissata un minimo assoluto.

**Articolo 2.1.10. – Distacco dai confini**

È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima prominenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato un minimo assoluto.

**Articolo 2.1.11. – Lunghezza massima dei prospetti**

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

**Articolo 2.1.12. – Modalità di computo dei volumi**

Le modalità di misurazione sono quelle indicate nell'art. 4 del D.P.R. 1° agosto 1977 e precisate al punto E della circolare Ass. Reg. EE. LL.FF. U. n° 2/A del 20 marzo 1978 ed allegati da D ad H, illustrati nel BURAS n° 22 del 15 maggio 1978, con le seguenti precisazioni:

per le zone territoriali omogenee in cui sono previsti non sono computati volumetricamente:



- 1) i volumi tecnici, se risultano inglobati nell'edificio, a condizione che la loro sistemazione non costituisca pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico;
- 2) esclusivamente per i fabbricati residenziali le verande coperte ed i porticati non chiusi, comprese le suttee e le altane, che abbiano sup. complessiva non superiore al 50% di quella coperta, almeno un quarto del loro perimetro o un intero prospetto sul fronte strada con il rispetto delle distanze legali, completamente aperto e privo di infissi o chiusure di qualunque genere. Nelle zone "A", nel rispetto delle prescrizioni attuative dei Piani Particolareggiati vigenti, la percentuale di cui sopra è elevata al 100% (\* *Comma così modificato con la variante al PUC approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 02.04.2004*);
- 3) i locali seminterrati delle residenze in zona agricola, se destinati a cantina, deposito, locale caldaia, magazzino, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione o ad attività produttiva;
- 4) le stazioni di ponti radio e ripetitori, silos prefabbricati, cabine elettriche ed opere similari;  
Sono invece computati, per la parte che fuoriesce dalla linea naturale del terreno, i volumi dei locali seminterrati dei fabbricati rurali o di altro tipo diverso dalla residenza.

#### **\* Articolo 2.1.13 – Regolamentazione trasferimento di cubatura**

Trasferimento di volumetria. – Il trasferimento di cubatura tra lotti di diversi proprietari e non, è ammesso tra fondi compresi nella medesima zona urbanistica e con uguale destinazione, limitatamente ad una volumetria cedenda massima per fondi non adiacenti pari al 20% di quella già realizzabile sul fondo cessionario, qualora in casi specifici relativi esclusivamente a fondi contigui, si dimostri l'impossibilità di sfruttamento della volumetria, la percentuale di cessione della volumetria potrà essere superiore del 20%, in questo caso dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole della Commissione Consiliare Urbanistica;

I fondi non devono necessariamente essere adiacenti, potendo anche essere significativamente vicini, a condizione che non venga modificata o sconvolta la vocazione di zona del lotto asservito, ossia il trasferimento di cubatura non deve creare edifici di tipologia, dimensioni ed altezze nettamente superiori alla media dell'isolato, pertanto l'edificazione nel lotto asservito dovrà avvenire sempre nel rispetto delle norme specifiche di zona riguardo altezze massime, distacchi dai confini e tra fabbricati, superficie coperta etc., in quanto l'asservimento non deve **interferire negativamente sui limiti stessi di densità edilizia, altezza, distanza e rapporti tra spazi, definiti**.

In merito si considerano fondi vicini quei fondi facenti parte dello stesso isolato e comunque non distanti più di **mt. 100**. Al fine di verificare che non sia sconvolta e modificata la vocazione edificatoria di zona dovrà essere presentata adeguata documentazione fotografica dell'intero isolato ed eventuale fotomimetizzazione dell'intervento edilizio da realizzare a seguito del trasferimento della volumetria.

Ai fini del trasferimento di cubatura è richiesto apposito atto di vincolo, trascritto nei pubblici registri della proprietà immobiliare.

Il vincolo in questione deve ritenersi invalido ed inefficace quando risulta apposto in violazione, o in elusione, della prescrizione urbanistica che impone, in una determinata zona, una superficie minima dei lotti, ai fini della loro edificazione.

*\* Variante approvata dal C.C. con delibera n. 21 del 04/05/2010.*

## **Capo 2 – Definizione degli interventi**

### **Articolo 2.2.1. – Nuove costruzioni**

Sono nuove costruzioni tutti gli interventi di edilizia pubblica e privata, residenziali, tecnologici, artigianali ed industriali, le opere di urbanizzazione, ogni manufatto, in sottosuolo o soprasuolo, anche non



comportante manomissione del suolo, involucri mobili insistenti sul terreno con carattere di stabilità, anche se privi di collegamento ed ormeggio fisso col medesimo.

Sono pertanto considerate costruzioni soggette a concessione anche le roulotte o altri mezzi mobili, quando siano collocate su area pubblica o privata, non in sosta o ricovero ma allo scopo di ospitare nel tempo, anche saltuariamente, delle persone oppure essere utilizzate come deposito.

Sono ancora nuove costruzioni gli interventi di ristrutturazione che comportano svuotamento di una parte consistente del fabbricato.

#### **Articolo 2.2.2. – Manutenzione ordinaria**

Sono gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, di piccola entità e di ricorrente esecuzione, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Non rientrano nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria quelli che comportano un qualsiasi mutamento delle caratteristiche originarie dell'edificio o della distribuzione interna dei vani.

#### **Articolo 2.2.3. – Manutenzione straordinaria**

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari ed i servizi tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

#### **Articolo 2.2.4. – Restauro e risanamento conservativo**

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali del medesimo, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

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

1. Il restauro deve rispettare i caratteri architettonici e decorativi del fabbricato, tanto nell'aspetto esterno quanto nell'impianto strutturale e tipologico degli interni e delle parti decorative, provvedendo in ordine alle esigenze igieniche, di abitabilità e stabilità. Il progetto sarà redatto da un tecnico abilitato ( architetto ).
2. Il consolidamento deve assicurare la stabilità dell'edificio, con particolare riguardo alle fondazioni, alle strutture portanti, le coperture e la pubblica incolumità dei cittadini, prevenendo distacchi e crolli dei materiali di rivestimento od in aggetto sulle facciate senza alterazioni sostanziali delle strutture originarie dell'edificio.
3. Il risanamento igienico sanitario comporta miglioramento totale o parziale nei caratteri igienico tecnologici qualificanti di un edificio e cioè:
  1. negli impianti delle reti tecnologiche, ( acqua, scarichi fognari, raccolta di rifiuti, riscaldamento ecc. );
  2. nella dotazione dei servizi igienico sanitari, ( bagni, gabinetti e cucina );
  3. nel miglioramento delle condizioni di aereazione ed illuminamento dei locali, fino a raggiungere i minimi regolamentari;
  4. nell'aumento delle superfici ed altezze nette dei locali di abitazione fino a raggiungere i minimi regolamentari;
  5. nella difesa degli ambienti dall'umidità capillare o di condensa.

#### **Articolo 2.2.5. – Ristrutturazione edilizia**

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme 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 o l'inserimento di nuovi elementi od impianti.



Sono escluse dal concetto di ristrutturazione edilizia quelle opere che comportino la sostanziale demolizione e successiva ricostruzione o lo svuotamento di parti consistenti del fabbricato.

#### **Articolo 2.2.6. – Ristrutturazione urbanistica**

È un intervento rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e di opere di urbanizzazione, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Articolo 2.2.7. - Demolizione**

Qualora si renda necessario demolire una costruzione per ragioni di opportunità, dissesto statico, ecc., l'area occupata sarà ricondotta allo stato primitivo, eliminando ogni maceria, avvallamento o causa di pericolosità. Tale area potrà essere ricostruita rispettando le previsioni di zona.

#### **Articolo 2.2.8. – Crolli in corso d'opera**

Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori richiesti ed autorizzati in concessione come restauri, risanamenti, ristrutturazioni, consolidamenti, si verificano crolli, cedimenti od abbattimenti di pari non comprese nell'atto di concessione, dovrà essere presentata al Comune istanza per integrare la concessione.

L'ufficio Tecnico Comunale o un esperto nominato dal Comune, appurerà le cause del crollo ed accerterà che non vi sia stata incuria, imperizia o dolo da parte dell'impresa che esegue i lavori. Fatti salvi i provvedimenti e le sanzioni previste in caso contrario, il risultato di tale perizia sarà espressamente menzionato nella concessione integrativa.

## **Titolo 3 - NORME RELATIVE ALLA QUALITÀ DELLA FABBRICAZIONE**

### **Capo 1 – Opere esterne ai fabbricati**

#### **Articolo 3.1.1. – Aspetti generali**

Nella redazione dei piani esecutivi e dei progetti degli edifici, si dovrà avere particolare riguardo all'inserimento delle nuove opere nel paesaggio e nell'ambiente edilizio preesistente

La composizione urbanistica nei piani esecutivi dovrà tendere alla creazione di ambienti unitari ed essere improntata a criteri di buon soleggiamento degli edifici, di buona organizzazione dei servizi e delle aree di corredo, di valorizzazione delle visuali panoramiche ed ambientali.

Nella progettazione degli edifici le forme dovranno essere giustificate da considerazioni costruttive e funzionali ed i materiali da costruzione, da rivestimento e gli accessori, dovranno essere impiegati secondo le loro caratteristiche tecnologiche.

#### **Articolo 3.1.2. – Manutenzione fabbricati**

Il decoro delle costruzioni deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari. Il Comune ha la facoltà di ordinare ai proprietari il rinnovo delle tinteggiature, il restauro degli intonaci, la riparazione delle gronde e dei pluviali ed in genere delle superfici esterne delle costruzioni che risultino deteriorate.

Tali opere possono essere eseguite direttamente dal Comune, a spese dei proprietari, quando questi, regolarmente diffidati, non vi abbiano provveduto nei termini fissati, stabilendo la quota spesa loro competente.

#### **Articolo 3.1.3. – Tetti, coperture e sovrastrutture del tetto**

I tetti assumono particolare importanza nelle zone a rilievo accentuato per le visioni dall'alto. Si useranno dei materiali di copertura di colore uniforme, con esclusione di quei materiali che non diano garanzie sperimentate nei riguardi del clima locale o che non si armonizzino con il paesaggio.



Salvo esplicita indicazione dei piani esecutivi, i tetti avranno forme semplici a capanno o padiglione e falde di pendenza tradizionale.

Le canne fumarie e gli esalatori, quando possibile, saranno raggruppati e sistemati in modo da conferirgli ordine ed aspetto decoroso.

La sporgenza dei volumi tecnici oltre le falde del tetto, sarà consentita a condizione che siano esteticamente risolte ed in armonia con le altre linee del fabbricato.

I tetti dei fabbricati devono essere muniti di canali di gronda aventi dimensioni sufficienti a ricevere e convogliare le acque piovane che devono essere scaricate nei condotti della fognatura o della dispersione.

Per quanto riguarda i materiali di copertura, nelle zone territoriali omogenee "A" e "B", sarà vietato l'uso di lastre in cemento amianto.

#### **Articolo 3.1.4. – Protezione alla base delle facciate. Sistemazione di muri ciechi**

Gli edifici e le recinzioni devono essere muniti alla base, almeno nelle parti prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico o da qui visibili, di una protezione in materiale duro, con altezza media non inferiore a 1.00 mt.

Le recinzioni di altezza minore saranno completamente protette.

Quando per l'arretramento di una costruzione dagli allineamenti stradali o per qualsiasi altra causa un muro divisorio o comunque cieco, abbia a rendersi visibile anche solo in parte dal suolo pubblico deve essere opportunamente sistemato per tutta la sua altezza, con relativi eventuali risvolti di gronda e di tetto, in maniera decorosa e architettonicamente accettabile, sia nel suo disegno che nei materiali. Il tutto da eseguirsi contemporaneamente alle opere determinanti lo scoprimento del muro e a totale spesa dell'autore.

#### **Articolo 3.1.5. – Serramenti esterni**

I serramenti dei fabbricati costruiti su strada pubblica priva di marciapiede non devono sporgere sul suolo pubblico ad altezza inferiore a mt. 3.60. Le porte dei locali di riunione o di spettacolo e tutte quelle che, a norma di leggi e regolamenti, debbano per sicurezza aprire verso l'esterno, devono avere il requisito di non intralciare il transito di persone e degli automezzi.

#### **Articolo 3.1.6. – Numeri civici**

Tutti i fabbricati devono essere muniti di numeri civici assegnati dall'Amministrazione Comunale, apposti secondo le norme stabilite dalle vigenti disposizioni.

I proprietari sono tenuti alla loro conservazione ed al ripristino qualora risultassero danneggiati o distrutti.

#### **Articolo 3.1.7. - Marciapiedi**

Nelle zone residenziali di ampliamento tutti gli edifici, compresi quelli con portici e tutte le recinzioni a carattere definitivo, devono essere muniti di marciapiede nelle parti prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico.

I marciapiedi, sia a raso che rialzati, devono essere eseguiti dai proprietari frontisti, con tempi e modalità, quali materiali, larghezze, livellette, allineamenti, ecc. indicati dal Comune; per le sole vie pubbliche possono essere eseguiti dal Comune con oneri a carico dei proprietari.

I marciapiedi ad uso pubblico, anche se costruiti interamente a cura e spese dei proprietari frontisti, possono, per ragioni di viabilità ed in relazione alle sistemazioni stradali, essere modificati o rifatti dal Comune a suo esclusivo giudizio e senza alcun indennizzo.

Ai proprietari frontisti spetta l'obbligo di curare la pulizia dei marciapiedi nonché la manutenzione di chiusini, griglie, lucernari, ecc. di loro pertinenza eventualmente inseriti nei medesimi marciapiedi.

#### **Articolo 3.1.8. - Recinzioni**

Il diritto di recintare, di cui agli artt. da 873 a 879 del vigente Codice Civile, un fondo od un lotto edificabile che sia compreso in una qualsiasi zona destinata ad insediamenti, non può essere esercitato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco.



Il progetto edilizio comprenderà sempre, con la sistemazione delle aree esterne, la definizione dell'ubicazione e delle caratteristiche della delimitazione dell'area.

Per i fondi compresi nelle zone agricole o di rispetto H, allo scopo di mantenere il paesaggio agrario a campi aperti, la recinzione è autorizzata, in modo precario, solo quando ne sia dimostrata l'effettiva correlazione con un mutamento di colture agrarie che la renda necessaria, con impegno di rimozione a cura e spese del proprietario al cessare della pratica di tali culture.

Le recinzioni verso i passaggi pedonali e tutti gli spazi pubblici devono essere realizzate con cancellate a giorno. Salvo particolari e giustificate ragioni compositive, il basamento non dovrà essere di altezza superiore a mt. 1.00 e la parte a giorno non superiore a mt. 1.50.

Le barriere di sicurezza di qualunque tipo avranno una altezza minima di mt. 1.05 dalla quota più alta del piano di calpestio; saranno costruite in modo tale da non favorire la possibilità di essere scavalcate o attraversate dai bambini.

Sono vietate le recinzioni costituite in tutto o in parte da filo spinato e tutte le altre recinzioni che, per la loro forma e disposizione, possono rappresentare un pericolo per l'incolumità pubblica.

#### **Articolo 3.1.9. – Vetrine, insegne e scritte**

Nei fabbricati di nuova costruzione comprendenti locali destinati ad attività commerciali, uffici ecc.

Le facciate devono essere predisposte in modo da assicurare una sufficiente estensione alle vetrine e consentire il collocamento ordinato delle insegne dei negozi in appositi spazi. La uniformità architettonica delle vetrine dovrà essere assicurata sull'intera lunghezza del fabbricato.

Quando sia riconosciuta l'impossibilità materiale per un edificio esistente di provvedere alla necessità di estensione delle vetrine mediante opere murarie entro gli allineamenti stradali, in via eccezionale può essere concessa, in via precaria ed assoggettata al pagamento al COMUNE dei relativi tributi e canoni, una occupazione del suolo pubblico non superiore ad un dodicesimo della larghezza del marciapiede esistente.

Tutte le insegne e scritte pubblicitarie in genere devono essere corrette e decorose.

Il Comune si riserva il diritto di vietare l'apposizione di insegne e scritte pubblicitarie, luminose e non, in determinate zone ed in particolari posizioni, quando lo ritenga pregiudizievole al carattere ambientale o storico della località oppure alle esigenze delle segnalazioni della viabilità.

È facoltà del COMUNE prescrivere che in occasione della costruzione o del restauro di edifici di notevole importanza civica, artistica, storica ed ambientale, sia apposta una iscrizione illustrativa recante la data di costruzione e/o restauro degli edifici.

Le lapidi ed iscrizioni visibili da aree pubbliche o di uso pubblico, poste a ricordo e commemorazione di personaggi od eventi storici, sono inamovibili salvo esplicito consenso del Consiglio Comunale.

#### **Articolo 3.1.10. - Intercapedini**

Le intercapedini eventualmente situate sotto il suolo pubblico, devono essere preventivamente autorizzate dal Comune che ne fisserà le caratteristiche e la relativa regolamentazione.

Il Comune potrà, a suo esclusivo giudizio, rendere obbligatorie tali intercapedini lungo i fabbricati adiacenti le vie pubbliche.

Sono obbligatorie per tutti i piani interrati eccettuato il più profondo quando questo è destinato a cantina.

#### **Articolo 3.1.11. - Rampe per autorimesse e parcheggi**

Le rampe di accesso alle autorimesse ed ai parcheggi devono avere buona visibilità, larghezza minima di mt. 3.00, pendenza massima del 28%, raggio minimo di curvatura all'interno di mt. 6.00, raccordi verticali con raggio minimo di mt. 20.00 e devono terminare con un tratto pianeggiante di almeno mt. 3.00 prima dell'immissione nello spazio pubblico.



## Capo 2 – Norme igieniche

### Articolo 3.2.1

#### ART. 3.2.1 – REGOLAMENTO DI IGIENE E POLIZIA URBANA

Oltre alle prescrizioni del presente regolamento, chi costruisce dovrà osservare le norme contenute nel regolamento di igiene e polizia urbana del COMUNE e quelle riportate nei seguenti articoli.

### Articolo 3.2.2. – Locali di abitazione

Per locali destinati ad abitazione si intendono tutti i locali in cui la permanenza di una o più persone non sia saltuaria, come ad esempio locali adibiti a soggiorno, studio, pranzo, cucina, tinello, refettorio, camere da letto, dormitorio, di degenza, visita, cura, d'aspetto, ufficio, laboratorio ecc.

La coibenza termica e fonica da assicurarsi non deve essere inferiore a quella risultante dalle seguenti prescrizioni:

- a) Le pareti esterne e quelle divisorie con vani aperti devono avere un coefficiente di trasmissione del calore non superiore a quello di un muro a cassa vuota, formato da una parete di mattoni di testa e da una parete di mattoni di coltello, intonacato esternamente ed internamente, con intercapedine di cm. 4.00;
- b) Le pareti interne di divisione di alloggi diversi, di camere d'albergo e di locali abitabili con locali comuni e locali o condotti tecnici, devono avere un coefficiente di coibenza acustica non inferiore a quello di una muratura costituita da due tavolati in mattoni intonacati e con intercapedine di cm. 4.00;
- c) La coibenza fonica per tutti i solai compresi fra i piani adibiti ad abitazione non deve essere inferiore a quella prescritta per i muri divisorii di alloggi diversi.

### Articolo 3.2.3. – Altezza e superficie dei locali di abitazione

Tutti i locali nei quali permangono abitualmente persone, anche per tempo limitato nella giornata e per lavoro, dovranno uniformarsi alle norme prescritte per i locali di abitazione in quanto applicabili, devono avere muri e serramenti esterni di spessore, qualità e costruzione idonei e sufficienti a ben proteggere dalle condizioni atmosferiche, pareti e soffitti intonacati e imbiancati a calce ove non siano meglio decorati. Sono ammesse le tappezzerie con carta e stoffa purché non tinte con colori contenenti preparati di arsenico.

I locali ad uso abitazione non dovranno mai avere superficie di pavimento inferiore alle misure indicate nella seguente tabella:

Locali	Superficie minima
Soggiorno	14
Letto 2 persone	14
Letto 1 persona	9

Per ogni abitante deve essere assicurata una sup. abitabile non inferiore a mq. 14.00 per i primi quattro abitanti e a mq. 10.00 per ciascuno dei successivi.

Negli alloggi mono-stanza non inferiore a mq. 28.00 per una persona mq. 38.00 per due persone.

Per ciascun alloggio deve essere prevista almeno una stanza da bagno dotata dei seguenti servizi igienici: vaso, bidet, vasca o doccia, lavabo.

Nessun muro esterno dovrà mai avere spessore inferiore a cm. 30 a meno che non si tratti di costruzioni con ossatura metallica o in conglomerato cementizio armato, in tal caso i muri esterni dovranno essere costruiti con adeguata intercapedine a massa termica.



L'ultimo piano dei fabbricati dovrà avere una camera d'aria tra il soffitto ed il soprastante terrazzo. Nel sottotetto non sono ammessi locali abitabili se non muniti di adeguati accorgimenti tecnici di impermeabilizzazione, isolamento, capacità termica e idonea camera d'aria ventilata.

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

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Quando nelle zone A e B le caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e munita di requisiti igienici confacenti.

Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. E' comunque sempre da assicurare l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione, quali cucina, gabinetti, ecc., prima che si diffondano.

Tutti gli ambienti di qualsiasi edificio, devono essere pavimentati. Il pavimento dei locali di abitazione sarà in materiale impermeabile, non polveroso, privo di scabrezze e discontinuità.

Tutti i locali abitabili situati al piano terreno devono essere cantinati o muniti di intercapedine ventilata di altezza non minore di mt. 1.00 ed avere il piano di calpestio sopraelevato almeno di mt. 0.40 sul piano stradale. Si fa eccezione per i fabbricati fronteggianti strade a forte pendio, per i quali si ammette che il pavimento dei locali terreni destinati ad abitazione possano in qualche modo trovarsi ad un metro sotto il piano stradale purché le pareti interrato sino separate dal terreno circostante da un intercapedine larga almeno mt. 1.00 e profonda almeno mt. 0.60 sotto il livello del pavimento.

L'altezza dei locali, siano essi di abitazione, di attività produttiva, commerciale, artigianale, uffici, non potrà essere minore di mt. 2.70. Tale altezza minima è riducibile a mt. 2.40 per i corridoi e i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Per i locali seminterrati non destinati alla residenza, quali garage, cantine, magazzini e simili, l'altezza minima è riducibile fino a mt. 2.00.

Detta altezza va misurata da pavimento a soffitto escludendo eventuali sporgenze quali travi ecc.

È vietato costruire fabbricati contro rialzi montuosi o terrapieni se non a una distanza dal ciglio inferiore del pendio o della scarpata pari a un terzo dell'altezza del terrapieno e non mai minore di mt. 3.00.

Se il fabbricato non dovrà essere adibito ad abitazione, potrà consentirsi che esso venga costruito addossato a rialzi montuosi o terrapieni. In questo caso dovranno essere costruiti gli opportuni muri di sostegno, finiti a regola d'arte; l'intercapedine conterrà il canale di drenaggio per la raccolta e l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

#### **Articolo 3.2.4. - Cucine**

Ogni appartamento destinato ad abitazione dovrà essere provvisto di cucina, situata in apposito locale, avente tutti i requisiti delle camere di abitazione e dotata di acqua potabile e lavandino di scarico. Le dimensioni potranno essere ridotte qualora i servizi ausiliari, quali bucatoio e stireria, siano sistemati convenientemente in un altro locale.

Le pareti cui sono addossati i banchi di lavoro e gli acquai avranno superficie liscia ed impermeabile, di facile pulizia e per un'altezza non minore di mt. 0.40 dai medesimi.

Ogni cucina dovrà essere munita di una finestra, avente i requisiti indicati all'art. 3.2.5., di cappa e camino capaci di allontanare i prodotti della combustione e della cottura.

#### **Articolo 3.2.5. - Bagno**

Ogni alloggio destinato ad abitazione dovrà essere dotato di un bagno, con accesso esclusivamente da un corridoio o da un altro disimpegno.



Qualsiasi bagno di un locale pubblico dovrà essere preceduto da un antibagno, deve essere illuminato ed areato direttamente e munito di lavabo con acqua corrente. Nell'impossibilità di aereazione diretta deve essere fornito di apparecchio ad aereazione forzata.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti del bagno, quest'ultimo con altezza non minore di mt. 1.60, devono essere costituiti da materiali impermeabili, lisci e di facile pulizia.

Le pareti divisorie tra il bagno e gli altri locali devono avere spessore non inferiore a cm. 10.

Non sono ammessi i bagni in bussola isolata nei ballatoi, ecc, e comunque al di fuori del corpo del fabbricato o dell'alloggio.

Le colonne di scarico degli impianti igienici devono avere una tubazione di esalazione portata a conveniente altezza e distanza rispetto a terrazze praticabili e finestre, in ogni caso oltre la linea di gronda e ne dovrà essere curata la ventilazione ed impedita, con apposita rete, l'eventuale occlusione.

### **Articolo 3.2.6. - Fognatura**

Tutti gli edifici devono avere gli scarichi dei bagni, delle cucine e delle acque bianche allacciati alla fognatura pubblica. Le opere di canalizzazione all'uopo necessarie devono essere approvate dal COMUNE e sono a totale carico dei richiedenti.

In ogni progetto deve essere indicato chiaramente lo schema di fognatura, come prescritto all'articolo 3.3.1.

Sono ammessi impianti di depurazione dei tipi consentiti dall'autorità sanitaria, soltanto quando sia assolutamente impossibile l'allaccio alla fognatura pubblica. La capacità della fossa non dovrà essere inferiore a mc. 0.40 per persona.

È vietata la costruzione di fosse o pozzi neri del tipo perdente.

Gli scarichi industriali che si immettono nella fogna pubblica od in acque pubbliche devono essere dotati di adeguato impianto di trattamento e depurazione, come previsto dalle vigenti disposizioni di Legge.

Le posizioni rispetto al fabbricato, i particolari costruttivi e le modalità di smaltimento delle acque, saranno fissate di volta in volta dall'UFFICIO SANITARIO del COMUNE per le parti di relativa spettanza

I proprietari di una casa fronteggiante una via o un vicolo, in cui venga a costruirsi una fognatura pubblica, dovranno, a loro spese, realizzare le tubazioni di immissione dall'interno delle loro abitazioni alla condotta o canale di fognatura pubblica. Dette tubazioni di immissione saranno in gres ceramico o in PVC pesante ed avranno diametro interno non minore di cm. 15. Nei vicoli chiusi, ove la distanza dalla fognatura pubblica non sia superiore a mt. 10.00, i proprietari sono obbligati alla immissione delle tubazioni nella fognatura pubblica.

### **Articolo 3.2.7. – Isolamento contro l'umidità**

Tutti i locali di abitazione permanente devono essere convenientemente difesi contro l'umidità. A tale effetto devono concorrere, oltre agli spessori minimi prescritti di pareti e solai, particolari provvedimenti forniti dalla tecnica, quali:

Impermeabilizzare le superfici orizzontali e sub orizzontali scoperte, o coperte da pavimentazioni non impermeabili, mediante strati di asfalto, di emulsione bituminosa, di fogli di lamiera metallica, fornite delle necessarie pendenze per convogliare l'acqua ai punti di smaltimento;

Proteggere dal calore proveniente dall'interno del fabbricato detti strati di impermeabilizzazione, che da esso potrebbero essere alterati, mediante camere d'aria ventilate, isolanti termici ecc.;

Rendere idrofughe le superfici verticali che possono impregnarsi dell'umidità esterna, con l'utilizzo di vernici al silicone o simili;

Interrompere la salita per capillarità dell'umidità delle fondazioni lungo i muri mediante strati di impermeabilizzazione da predisporre all'atto della costruzione o mediante tubi "Knapen" o analoghi nei fabbricati esistenti.

**Articolo 3.2.8. – Scale e loro illuminazione**

Le scale devono essere illuminate ed arieggiate da finestre che si aprono verso le vie, cortili, chiostrine o pozzi di luce.

Nelle opere di ricostruzione, risanamento o restauro di fabbricati esistenti è consentita l'illuminazione e la aerazione dall'alto mediante lucernario, che deve avere sup. non minore della metà di quella del vano scala e munito di una apertura sufficiente per la ventilazione diretta dall'esterno. In questo caso le rampe ed i pianerottoli dovranno lasciare un vano interno (tromba) minimo di larghezza non inferiore ad 1.00 mq.

Per i fabbricati di altezza complessiva inferiore a mt. 9.00 è consentita l'aerazione con finestre aventi sup. complessiva non inferiore a mq. 2.00, da ubicare sui muri di contorno del vano scala nella parte di questo che sovrasta la copertura.

Le rampe ed i pianerottoli, con esclusione per le scale di sicurezza, devono avere una larghezza non minore di mt. 1.00.

**Articolo 3.2.9. – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento Edilizio, devono essere apportate tutte quelle migliorie che risulterebbero indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno:

- L'eliminazione di locali igienici accessibili solo dall'esterno delle abitazioni e la dotazione, per ogni unità di abitazione, di un bagno areato secondo le norme di cui all'Art. 3.2.5.;
- L'aumento delle sup. e l'altezza degli ambienti in conformità ai minimi indicati all'Art. 3.2.3.;
- L'eliminazione delle tracce di umidità.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, quelle abitazioni che a suo giudizio non raggiungano un livello igienico accettabile.

**Articolo 3.2.10. – Parchi attrezzati per campeggio**

Si stabiliscono nei campeggi le seguenti norme igienico sanitarie:

Un rubinetto di acqua potabile ogni venti persone, un servizio igienico con water ogni dieci persone ed una doccia ogni quindici persone;

La sup. del campeggio va considerata sulla base minima di mq.20 per tenda con due persone, mq. 40 per tenda con quattro persone, per roulotte o camper, al netto delle strade interne ecc.;

Tutti i servizi igienici devono essere allacciati, in mancanza di rete di fognatura pubblica, ad un impianto di depurazione idoneo.

L'allontanamento dei rifiuti solidi deve avvenire con le modalità stabilite dal regolamento sanitario.

**Capo 3 – Opere di urbanizzazione****Articolo 3.3.1. - Definizioni**

Le opere pubbliche o di uso pubblico sono distinte, agli effetti del presente Regolamento Edilizio, in opere di urbanizzazione primaria, secondaria, generale e di allacciamento.

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere di urbanizzazione tecnica a scala di zona, cioè:
  - a) le strade residenziali e i passaggi pedonali;
  - b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
  - c) la rete fognaria;
  - d) la rete idrica;
  - e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - f) la rete telefonica;
  - g) l'illuminazione pubblica;
  - h) gli spazi di verde attrezzato in prossimità ed al servizio delle abitazioni.



2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono le opere di urbanizzazione sociale a scala di zona e comunale, cioè quelle indispensabili alla vita associata, quali:
  - a) Asilo nido e scuola materna;
  - b) Scuola dell'obbligo;
  - c) Mercato;
  - d) Mattatoio;
  - e) Delegazioni comunali;
  - f) Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - g) Centri sociali, culturali e sanitari;
  - h) Impianti sportivi;
  - i) Aree verdi;
  - j) Parcheggi a servizio delle attrezzature.
3. Le opere di allacciamento delle zone ai pubblici servizi sono tutte le opere di urbanizzazione tecnica a scala comunale, cioè:
  - a) Le strade di allacciamento degli insediamenti tra di loro e con le strade di grande comunicazione;
  - b) L'acquedotto principale;
  - c) I collettori di scarico delle fognature;
  - d) Il trattamento di bonifica delle acque di rifiuto;
  - e) Lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
  - f) La rete di allacciamento all'energia elettrica a media tensione, ecc.
4. Le opere di urbanizzazione generale sono infine quelle di urbanizzazione sia tecnica che sociale, di interesse sovracomunale, cioè:
  - a) Le principali vie di comunicazione;
  - b) Le attrezzature sanitarie di unità locale;
  - c) I parchi territoriali, ecc.

### **Articolo 3.3.2. – Opere di urbanizzazione primaria**

L'ubicazione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria sono definite nei Piani Esecutivi, nei progetti tecnici delle amministrazioni e dei privati, secondo le indicazioni delle planimetrie, le prescrizioni delle tabelle allegate al presente Regolamento Edilizio e secondo gli ulteriori criteri qui di seguito dettagliati.

#### **a) - Strade residenziali.**

Si svolgono all'interno delle zone urbane. Quelle principali hanno caratteristiche definite come sede veicolare, come fasce laterali per passaggi pedonali, parcheggi ed aiuole, con sezioni tipo in relazione alla loro funzione, al tipo e al volume di traffico prevedibile.

Le strade residenziali, pubbliche o private, che possono essere anche a fondo cieco, costituiscono anelli interni alla viabilità principale. Non tutte sono indicate nelle planimetrie e devono avere le seguenti caratteristiche:

- Immissione in una strada principale, cui viene sempre concessa la precedenza (Stop)
- Andamento plano-altimetrico possibilmente adagiato al terreno;
- Carreggiata veicolare secondo quanto indicato nelle norme di attuazione del P.U.C.
- Almeno una sede pedonale adiacente, secondo quanto indicato nelle norme di attuazione del P.U.C. ;
- piazzale di manovra al termine della strada, in cui sia inscrivibile un cerchio di mt. 12.00 di diametro. Piazzali analoghi, da ricavarsi su un lato della sede veicolare, devono essere previsti a mt. 90.00 di interdistanza e concepiti in modo da non interrompere la continuità di almeno un marciapiede;
- pendenza longitudinale massima non superiore al 10%. Si consentono in casi particolari, suffragati da valide motivazioni tecniche, anche pendenze superiori;



- pendenza trasversale della sede veicolare non maggiore del 2% e nelle aiuole verdi del 20%;
- pavimentazione permanente in conglomerato bituminoso, in pietra naturale o materiale artificiale per la sede veicolare o pedonale;
- piantamenti verdi con arbusti ornamentali, con esclusione delle piante di alto fusto, nelle fasce verdi laterali.

**b) - Spazi di sosta e di parcheggio al servizio delle abitazioni.**

Sono ubicati sempre all'interno delle zone urbane. I parcheggi in sede propria sono indicati nelle planimetrie, mentre sono indicati soltanto in tabella gli ulteriori parcheggi da ricavarsi in altri luoghi, quali lungo le strade non provinciali od in luoghi privati. Tutti devono avere le seguenti caratteristiche:

- Superficie proporzionale alla quantità di edificazione;
- Ubicazione in spazi propri, con schema a pettine od a doppio pettine, con dimensioni unificate di metri  $(5.10+6.60+5.10)*2.40$  per le autovetture e di metri  $(12.60+8.40+12.60)*3.30$  per gli autobus;
- Ubicazione lungo le corsie veicolari, con dimensioni unificate paria mt.  $1.80*7.50$ , disposti lungo il lato opposto alle visuali nelle strade panoramiche e lungo i marciapiedi nelle altre strade;
- Pavimentazione dello stesso tipo delle strade residenziali o inerbimento previa stabilizzazione del fondo;
- Allacciamento dei parcheggi in sede propria alla rete stradale con rampe aventi pendenza mai superiore al 12%;
- Pendenza massima in ogni direzione dell'8%;

**c) - Reti di distribuzione dell'acqua potabile.**

È al diretto servizio delle residenze e corre lungo il reticolo delle vie, viali, piazze o piazzali residenziali, quale naturale continuazione dell'acquedotto di approvvigionamento. La rete di distribuzione dell'acqua potabile non è indicata nelle planimetrie. Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- Dotazione di almeno 400 litri per abitante e per giorno nelle zone C di espansione, di almeno 50 litri per addetto e per giorno nelle zone D industriali e di almeno 200 litri per abitante e per giorno nelle altre zone;
- Sorgente di acqua potabile in base alle analisi dell'ufficio provinciale di igiene, con durezza ammissibile, temperatura costante e buone qualità organolettiche;
- Ubicazione nel sottosuolo, lungo le strade residenziali, con condotte poste a mt. 3.30 dal filo di fabbricazione a monte ed a profondità non inferiore a mt. 1.00;
- Schema distributivo ad anelli chiusi;
- Tubazione in ghisa sferoidale, collaudate per pressioni di esercizio fino a 25 atmosfere solo ed esclusivamente per i diametri disponibili in commercio. (\* Comma così modificato con la variante al PUC approvata definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 02.04.2004);

**d) - Fognature urbane.**

Sono al servizio della residenza, col fine della raccolta ed allontanamento dei rifiuti liquidi umani e delle acque piovane. La rete fognaria urbana, che non è indicata nella cartografia, ha le seguenti caratteristiche principali:

- Sistema del tipo misto o separato per la raccolta delle acque bianche e nere;
- Dimensionamento atto a smaltire una portata pari ad almeno mille litri per abitante e per giorno;
- Ubicazione nel sottosuolo, di norma nel lato valle lungo le strade residenziali, a distanza di almeno mt. 0.90 dal marciapiede e ad una profondità non minore di mt. 1.20, a condizione che la stessa non si sovrapponga con la rete idrica;
- Allacciamenti ai privati con interposizione di sifone ispezionabile ed areato, ubicato fuori della sede stradale;
- Pendenza minima dell'1.50%, massima senza particolari accorgimenti del 10% e con interruzione della vena liquida (salto), per pendenze superiori al 15%;



- Tubazioni in grès ceramico o P.V.C. con il marchio dello I.I.P. ; per grandi sezioni sono ammesse le tubazioni in calcestruzzo ovoidale con il semitubo inferiore rivestito di grès ceramico;
- Pozzetti di ispezione a distanza non superiore a mt. 50;
- Nei casi in cui sono ammesse le fosse settiche in sostituzione della fognatura, queste devono essere costruite e mantenute secondo le norme descritte agli artt. 20, 21 e 22 del Regolamento Comunale di igiene.

**e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica**

è al diretto servizio della residenza per quanto riguarda l'illuminazione e gli usi domestici.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica avviene in corrente alternata a bassa tensione, fino a 400V, talvolta a media tensione, fino a 15.000V, non è indicata nelle planimetrie ed ha le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione nel sottosuolo, lungo le strade residenziali, poste a una distanza di mt. 0.60 dal filo di fabbricazione a monte e a una profondità di mt. 0.90 per le linee a bassa tensione e ad una distanza di mt. 2.70 e profondità di mt. 1.50 per le linee a media tensione;
- Le cabine di trasformazione media/bassa tensione sono ubicate tenendo presente che il loro raggio di influenza normale è di mt. 600 ed eccezionale di mt. 800.

**f) Illuminazione pubblica**

Permette a tutti gli utenti delle strade e di tutti gli altri spazi di uso pubblico di circolare nelle ore notturne con sicurezza.

L'illuminazione pubblica deve comunque sempre essere realizzata in tutte le strade residenziali e deve avere le seguenti caratteristiche:

- Livelli di illuminamento compresi tra 2 e 20 Lux a seconda che la strada sia a fondo cieco o ad elevata intensità di traffico; sono ammessi dei valori intermedi negli altri casi;
- Disposizione su pali arretrati di mt. 2.10 dalle corsie veicolari, di norma su un solo lato e sempre all'esterno delle curve; ove la disposizione su pali non sia possibile è ammesso il posizionamento su mensole a muro, con punti luce ad altezza non minore di mt. 4.50 dalla via;
- Condutture di alimentazione interrata od aeree. Per le prime con le prescrizioni adottate per la distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione;
- Disposizione particolare nelle piazze, parcheggi, giardini pubblici, svincoli, corrispondente alla loro caratterizzazione;
- Integrazione, in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti pedonali, con illuminazione supplementare;
- Disposizione a mensola sulle pareti delle costruzioni della zona A negli agglomerati esistenti con distacchi tra i fabbricati non regolamentari e, dove è possibile, nelle strade a fondo cieco;
- Limitazione del numero dei centri luminosi per garantire l'estetica diurna e notturna dell'impianto.

**g) Spazi di verde attrezzato**

Posti a diretto servizio delle residenze, hanno una sup. proporzionata al numero degli abitanti insediati, secondo le prescrizioni date per ogni singola zona nella tabella dei tipi edilizi; hanno le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione soleggiata, panoramica e riparata dai venti;
- Valorizzazione delle alberature esistenti, integrazione con piantagioni di essenze ornamentali e da frutto, appartenenti alla flora locale, con almeno una pianta ogni 50 mq.;
- Gioco dei bambini attrezzato con altalena, scivolo, gabbia, buca della sabbia, fontanella, panchine, ecc. , con sup. minima pari a 100 mq. ;
- Spiazzo pianeggiante per giochi organizzati, con sup. minima pari a 200 mq. ,
- Passaggi pedonali con pavimentazione permanente;
- Superficie totale minima di 500 mq. Con lato minore non inferiore a mt. 10.



### **Articolo 3.3.3. – Opere di urbanizzazione secondaria**

La posizione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione secondaria sono definite nei piani Esecutivi e nei progetti tecnici delle amministrazioni ed enti pubblici interessati, secondo le indicazioni delle planimetrie, le prescrizioni delle tabelle allegate al presente REGOLAMENTO EDILIZIO e gli ulteriori criteri qui di seguito dettagliati.

#### **a) Attrezzature per l'istruzione**

Comprendono l'assistenza preliminare ai bambini (asilo nido), l'avviamento alla scuola (scuola materna) e l'istruzione dell'obbligo (scuola elementare e media).

Le aree relative sono localizzate nelle planimetrie, hanno una sup. proporzionale agli abitanti insediati secondo l'organizzazione prevista per ogni zona o raggruppamento di zone, nella tabella degli spazi pubblici.

La tipologia delle attrezzature scolastiche è definita dalle leggi e disposizioni del settore, ampliate, per ogni tipo di scuola, delle seguenti caratteristiche.

- Pericolosità per i bambini accuratamente evitata nei fabbricati, negli accessi e nelle sistemazioni delle aree di pertinenza;
- Aree di pertinenza attrezzate per attività libere, ricreative ed educative all'aperto, in modo da agevolare la formazione e lo sviluppo psicologico e sociale dei bambini, sistemate con movimenti del terreno e piantagioni adatte a formare un quadro piacevole ed adatto alla loro mentalità;
- Presenza a tutti i livelli dei prescritti locali per docce, visita medica, esercizi fisici e ricreativi, refezione, servizi igienici e simili;
- Eventuali alloggi per insegnanti e custodi, distinti dagli edifici scolastici.

Le scuole sono di norma raggruppate, per consentire un più ottimale funzionamento didattico, cioè:

- Gli asili nido e le scuole materne dovranno avere ubicazione prossima e, soprattutto per gli organismi minimi, avere anche certe attrezzature in comune;
- Le scuole elementari saranno a ciclo completo. Secondo le più recenti disposizioni è ammessa la possibilità della pluriclasse in situazioni particolari;
- Le scuole medie dell'obbligo avranno almeno due cicli completi.

#### **b) Attrezzature di interesse comune**

Sono quelle riservate alle attività amministrative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, religiose, per spazi interessanti la collettività e simili.

Le relative aree hanno sempre una sup. proporzionata agli abitanti insediati, sono variamente proporzionate e raggruppate per una migliore distribuzione territoriale dei servizi.

Le attrezzature sono definite dalle leggi e disposizioni dal settore e dalle istruzioni impartite caso per caso dagli enti competenti od interessati; le loro caratteristiche sono qui di seguito elencate:

- il centro amministrativo si identifica nel municipio, nei suoi uffici e servizi anche decentrati, nonché in quanto concerne la protezione civile, quali polizia urbana, pompieri, ecc.;
- il centro culturale è dotato di almeno una biblioteca, sala di lettura, per conferenze, per discoteca con locale per l'audizione singola e collettiva. Potranno trovarvi sede associazioni, società ed istituzioni di ricerca ed elaborazione culturale o divulgativa, con interessi generali o settoriali;
- il centro sociale consente e favorisce la vita associativa dei cittadini, può essere fornito di locali a disposizione di associazioni politiche, sportive, ricreative, sindacali ed accessorie;
- il centro assistenziale deve ospitare gli enti preposti ad ogni genere di assistenza, quali L'Ente Comunale di Assistenza, l'Ufficio di collocamento, i Sindacati, gli enti previdenziali, le libere associazioni mutualistiche, le società cooperative e quant'altro già esista o sia prevedibile, in conformità alle consuetudini ed ai costumi locali;
- il centro sanitario ha il compito di servire, a livello comunale, al miglioramento della salute pubblica mediante la diagnosi, profilassi e cura, con ambulatori per le varie specialità medico chirurgiche essenziali, pronto soccorso con ambulanze per infortuni stradali, sul lavoro, urgenze



ecc. , centro di rianimazione, dispensari, antitubercolari, farmaceutici, consultori ostetrici, pediatrici;

- i luoghi di culto comprendono chiese, templi, cappelle, oratori, abitazioni per le persone addette al culto, pertinenze per esercitare all'aperto parte del culto e dell'insegnamento della relativa dottrina;
- il centro delle comunicazioni comprende i servizi postali, telegrafici e telefonici, completi di apparati per distribuzione ed accettazione.

**c) Spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport.**

Sono quelli riservati alle attrezzature per attività distensive e ricreative, per lo sport dei giovani, dei dilettanti e dei relativi spettacoli.

Le aree sono proporzionabili agli abitanti insediati, sono raggruppate e localizzate in relazione alle caratteristiche del terreno richieste dalle varie attrezzature.

Le attrezzature sportive sono definite come tipologia, dimensioni e particolari costruttivi dalle relative norme del C.O.N.I. complete di locali di spogliatoio, servizi igienici per gli sportivi e per il pubblico. Gli impianti di maggiore importanza saranno integrati con posti di ristoro, uffici, assistenza medica, ecc.

Le altre attrezzature sono definite caso per caso in relazione alla natura del terreno ed al carattere:

- il parco urbano è costituito da un percorso che si svolge in un terreno sistemato con movimenti di terra, piantagioni, decorazioni, richiami storico culturali in modo da creare una cornice degna al passeggio pubblico e favorevole alla distensione ed ai rapporti umani attraverso il contatto con la natura;
- gli spazi per giochi liberi, giardini d'infanzia, ecc. , sono terreni recintati e custoditi, sistemati e convenientemente attrezzati, dotati di fontanella, panchine, piantagioni, vialetti ecc. ;
- il "prato della fiera" è un grande spiazzo a disposizione per le manifestazioni estemporanee, quali fiere e mercati dei prodotti agricoli e artigianali, luna park e circhi, comizi politici ed amministrativi, manifestazioni folcloristiche e turistiche ecc.

**d) Aree per parcheggio**

Sono quelle aree da aggiungere a quelle a diretto servizio della residenza e a servizio delle attrezzature sopra descritte.

Tali aree devono essere sempre presenti come facenti parte delle attrezzature di cui ai precedenti punti a), b), c) e commisurate alle necessità relative. Saranno di norma in sede propria e talvolta anche lungo le strade prossime alle attrezzature stesse.

### **Articolo 3.3.4. – Opere di allacciamento**

L'ubicazione e le caratteristiche delle opere per allacciare le zone ai pubblici servizi, sono definite nei piani esecutivi, nei progetti tecnici del COMUNE e degli altri enti pubblici interessati, secondo le indicazioni delle planimetrie di P.U.C. le prescrizioni delle tabelle allegate e secondo gli ulteriori criteri di seguito descritti.

**a) Strade di allacciamento**

Permettono il collegamento dei vari segmenti urbani tra di loro, attraverso zone non urbanizzate e quindi sono sempre delle strade extra urbane, con classifica di comunali.

Le strade di allacciamento hanno caratteristiche definite come larghezza della sede veicolare, passaggi pedonali, parcheggi in linea e fasce di verde nella apposita tabella e nelle sezioni tipo.

Le principali caratteristiche peculiari sono:

- Diritto di precedenza rispetto alle strade residenziali;
- Andamento piano-altimetrico flessuoso ed adagiato al terreno, dimensionate secondo le norme del CNR-UNI 10005 per una velocità di progetto mai inferiore ai 60 Km/h;
- Carreggiate veicolari della larghezza definita nelle sezioni tipo;
- Eventuali piste ciclabili della larghezza di mt. 1.80;
- Sede pedonale adiacente (marciapiede) o in sede propria sub parallela;
- Banchine inerbite di mt. 1.50 e arginelli di mt. 0.60;
- Pendenza longitudinale massima dell'8%;



- Pendenze trasversali e pavimentazioni come per le strade residenziali;
- Piantagioni verdi nelle fasce laterali di protezione con alberi di alto fusto a foglia caduta e appartenenti alla flora locale-

**b) Spazi di sosta e parcheggio nelle zone extra urbane**

Sono destinati alla valorizzazione di luoghi o attrezzature particolari e per la sosta in strade panoramiche. Tali parcheggi sono indicati nelle planimetrie. Le caratteristiche relative sono quelle già indicate per i parcheggi per le zone urbane (art. 3.3.2/b) cui si deve aggiungere la precisazione dello standard minimo relativo:

- 80 mq/Km per le strade a media e limitata intensità di traffico;
- 160 mq/Km per le strade ad elevata intensità di traffico.

**c) Acquedotto per l'approvvigionamento dell'acqua potabile**

Inizia dalla captazione delle sorgenti o equivalenti ed arriva fino alla rete di distribuzione dell'acqua potabile. Le caratteristiche relative per le dotazioni pro capite di acqua potabile e per l'impianto, sono quelle già indicate all'art. 3.3.2/c.

La condotta di adduzione non ha, in generale, una sede riservata lungo le strade, ma segue un tracciato più diretto. L'interramento delle tubazioni sarà di almeno mt. 1.50.

**d) Fognatura di allacciamento**

È rappresentata dal collettore o dalla rete dei collettori, che è compresa tra la rete di fognature urbane e l'impianto di depurazione.

Il tipo di fognatura, il suo dimensionamento, le pendenze relative ed i materiali da impiegarsi non differiscono da quelli già indicati all'art. 3.3.2/d.

L'ubicazione avverrà, di preferenza, lungo le strade di allacciamento a modesto traffici e comunque sempre lontano da strade con traffico intenso e pesante. In ogni caso la distanza dalla più prossima sede veicolare dovrà essere di almeno mt. 1.20 e l'interramento di almeno mt. 1.50.

**e) Trattamento di bonifica delle acque di rifiuto**

È la logica continuazione della rete fognaria di allacciamento e ne costituisce il naturale completamento.

Il sistema da adottarsi potrà essere a ciclo completo, fino alla sedimentazione finale, o anche a lenti percolatori, purché la depurazione non scenda al di sotto dell'85% del B.O.D. iniziale.

**f) Smaltimento dei rifiuti solidi urbani**

Ha il compito della eliminazione dei rifiuti solidi connessi alla residenza. I sistemi di smaltimento ammessi di norma sono:

- La trasformazione in compost o concime naturale;
- Discarica controllata.

Quando è ammessa la discarica controllata, le sue caratteristiche principali devono essere le seguenti:

- Ubicazione a notevole distanza dalle zone urbane ed in terreni acclivi per impedire il ristagno, sul fondo, del percolato;
- Scelta del terreno possibilmente impermeabile o impermeabilizzato per impedire l'inquinamento delle falde;
- Recinzione, di altezza non inferiore a mt. 2.50, per evitare l'introduzione di animali.

**g) Rete di allacciamento dell'energia elettrica**

Inizia dalle stazioni di trasformazione ad alta o media tensione ed arriva fino alle cabine di trasformazione in bassa tensione.

**Articolo 3.3.5. – Opere di urbanizzazione generale**

Fino a quando non sarà in vigore il Piano Regolatore Comprensoriale previsto dalla L.R. 28/08/74 n. 33 o i piani settoriali previsti dalle leggi relative, l'ubicazione delle caratteristiche e delle opere di urbanizzazione generale sono definite nei piani esecutivi, nei progetti tecnici del Comune e degli altri enti pubblici interessati, secondo le indicazioni delle planimetrie del P.U.C., le prescrizioni delle tabelle allegate e nel rispetto delle leggi e disposizioni del settore.

**a) Principali vie di comunicazione**

Sono quelle che consentono la mobilità delle persone e delle merci sull'intero territorio comunale e le connessioni con la rete regionale.

**b) Edifici per l'istruzione superiore**

Interessano varie zone di influenza e sono ubicati in luoghi opportuni e baricentrici rispetto alla popolazione studentesca. I tipi di istruzione sono definiti in conformità agli indirizzi e sviluppi dell'economia regionale e nazionale.

**c) Attrezzature per l'assistenza sanitaria**

Sono quelle espressamente previste per la prevenzione e la cura della salute fisica dei cittadini.

**d) Parchi territoriali**

Interessano il Comune per la loro ubicazione, ma sono pertinenti ad opere di influenza più estese, avendo come oggetto di interesse l'istruzione e la cultura, la formazione civico e sociale, il gioco, l'escursionismo e lo sport, ecc.

## Titolo 4 – ATTUAZIONE

### Capo 1 – Strumenti per l'attuazione

**Articolo 4.1.1. - Programma pluriennale di attuazione (PPA)**

Il P.U.C. si attua sulla base di programmi pluriennali che delimitano le aree nelle quali devono realizzarsi gli insediamenti previsti e le relative urbanizzazioni.

Nei modi e nei termini previsti per la formazione del bilancio, l'Amministrazione Comunale redige ed aggiorna ogni anno tale programma di previsione delle indicazioni del P.U.C., valide per una durata di tre anni. In mancanza od a integrazione di quanto legiferato dalla R.A.S in adempimento della Legge n. 10/1977, tale programma determina essenzialmente:

- a) gli interventi di risanamento e di riqualificazione negli abitati esistenti, in particolare nella zona A, e l'utilizzazione degli immobili abbandonati;
- b) i contingenti di edificazione residenziale e produttiva, divisi per categorie, ammissibili nell'intero territorio comunale, nei settori urbani ed in ogni zona, in relazione al fabbisogno prevedibile ed al livello minimo ammesso dei rapporti di rispondenza fra il grado di utilizzazione edilizia del modello di P.U.C. ed il grado di urbanizzazione e di funzione sociale;
- c) la delimitazione delle aree in cui attuare tale edificazione ed i modi dell'attuazione, specificando dove mediante intervento diretto e dove secondo le indicazioni dei piani esecutivi già formati e vigenti o in corso di formazione;
- d) la definizione delle opere di urbanizzazione corrispondenti, con individuazione delle caratteristiche progettuali, localizzazione delle aree occorrenti e previsione di massima della spesa;
- e) la ripartizione degli oneri conseguenti tra il Comune, operatori pubblici e privati, la ripartizione delle presumibili spese a carico del Comune in annualità di bilancio,
- f) il coordinamento delle altre opere pubbliche o di interesse pubblico programmate dallo Stato, dagli istituti, dagli enti locali ed eventualmente dai privati,
- g) la perimetrazione delle aree in cui predisporre la formazione dei piani esecutivi, anche con attuazione differita, e la definizione del loro tipo;
- h) il quadro delle priorità da osservarsi nella realizzazione delle opere pubbliche e degli insediamenti, nel promuovere ed autorizzare i nuovi piani esecutivi di cui alle lettere c) d) e g).



In vista dell'aggiornamento annuale o della formazione di un nuovo P.P.A. il Comune promuoverà una consultazione popolare, assegnando un termine per la presentazione preliminare di proposte d'intervento.

L'aggiornamento annuale consisterà essenzialmente in una :

- puntualizzazione dello stato di avanzamento del programma di attuazione nelle varie zone e per le diverse categorie di insediamenti, con speciale riguardo alle urbanizzazioni ed all'edilizia di interesse generale;
- analisi dei mezzi finanziari utilizzati e di quelli prevedibilmente reperibili nel prossimo periodo, versati dai concessionari ed eventualmente dalla finanza pubblica, con verifica ed eventuale adeguamento delle tariffe Comunali per i contributi di concessione previsti all'art. 5 della legge 28/01/77 n. 10;
- eventuale conferma ed integrazione del programma di attuazione, per quanto attiene alla formazione dei piani esecutivi occorrenti, alla definizione e localizzazione delle opere di urbanizzazione, alla ripartizione degli oneri, al coordinamento delle opere pubbliche, alle priorità condizionanti, ecc.;

Nella formazione dei P.P.A. si terrà conto delle previsioni eventualmente non realizzate nel precedente P.P.A. Non si potrà tuttavia procedere a formare un nuovo P.P.A. se non sono in atto gli appalti per le opere pubbliche e di urbanizzazione previste nel precedente P.P.A. che non fossero ancora realizzate, le procedure di esproprio e utilizzazione di cui all'art. successivo per le concessioni non richieste.

#### **Articolo 4.1.2. – Piani Particolareggiati Esecutivi (PPE)**

Qualora l'edificazione di aree e zone o comparti inclusi nel programma pluriennale di attuazione sia subordinata alla predisposizione di piani particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica o privata, questi dovranno essere approvati nel periodo di validità del programma pluriennale di attuazione e dovranno essere attuati, relativamente ai piani particolareggiati ed ai piani di zona, entro i termini prescritti dalla legislazione vigente e, relativamente ai piani di lottizzazione, entro il termine fissato nelle relative convenzioni in conformità alle disposizioni vigenti.

Uno o più proprietari, qualora dimostrino l'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 e relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

#### **Articolo 4.1.3. – Rapporti tra i PPE e PPA del PUC**

In relazione ai fabbricati individuati, con la formazione del programma di attuazione (P.A.), il Comune individua e perimetra le aree da sottoporre a piano esecutivo (P.E.), ne definisce il tipo, obiettivi e tempi d'informazione.

I P.E. avranno validità non superiore a 10 anni, da elevare a 15 anni soltanto per i piani di zona che interessano l'edilizia economica e popolare; di norma i P.A. tenderanno alla graduale realizzazione nel tempo concesso dalle previsioni dei P.E.

Per la corrispondente motivazione all'atto della formazione dei P.P.A. il Comune potrà però sempre soprassedere dall'approvazione di quelle previsioni che si ritenessero inopportune, oppure prevederne l'immediata attuazione.

Dopo l'entrata in vigore di un P.E., qualora le relative previsioni non fossero già comprese nel P.A. in corso, il Comune potrà variare tale P.A. per comprendervi in tutto o in parte le previsioni del P.E. stesso che si rendessero ammissibili, anche in deroga all'art. 1.3.5. del presente regolamento.

#### **Articolo 4.1.4. – Valutazione di compatibilità**

Una proposta di intervento si ritiene compatibile con l'attuazione equilibrata del P.U.C., se essa è prevista nel P.P.A. vigente.



Tale valutazione di compatibilità non esprime soltanto la rimozione di un impedimento all'edificazione, ma significa anche corrispondenza all'interesse pubblico delle attività previste.

Pertanto, qualora le concessioni edificatorie non fossero richieste nei tempi indicati nel P.P.A. o prescritti dal Comune, le aree relative vengono espropriate e utilizzate per edilizia di interesse generale, con le procedure indicate nella legge 22/10/71 n° 865 e successive.

#### **Articolo 4.1.5. – Interventi ammessi nelle aree non incluse**

Non è richiesta la valutazione di compatibilità, ma solo il giudizio di conformità alle indicazioni del P.U.C., per gli interventi di emergenza, per modesti interventi di interesse pubblico o di risanamento, per le opere agricole, come di seguito specificato:

- a) interventi di demolizione o di consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità;
- b) interventi di bonifica igienica prescritti dalle amministrazioni per tutelare la salute pubblica;
- c) allacciamento ai pubblici servizi degli edifici esistenti;
- d) realizzazione di volumi tecnici indispensabili per la funzionalità degli impegni tecnologici connessi alle abitazioni;
- e) completamento di edifici pubblici di competenza comunale, regionale o statale, realizzazione di impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale da parte degli enti istituzionalmente competenti;
- f) opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici vigenti;
- g) opere di ripristino conseguenti a pubbliche calamità;
- h) interventi di manutenzione straordinaria;
- i) interventi convenzionati di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione che non richiedano l'allontanamento degli abitanti e non comportino aumento della superficie utile complessiva;
- j) interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, in misura non superiore al 20% per una sola volta, di edifici unifamiliari con sup. utile complessiva non superiore a mq. 120;
- k) realizzazione delle opere in funzione della conduzione agricola nelle zone "E".

## **Capo 2 – Esecuzione interventi**

#### **Articolo 4.2.1. – Esecuzione delle opere autorizzate**

L'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria avviene di norma mediante cessione gratuita, da parte dei proprietari, all'atto della stipula della convenzione preliminare all'autorizzazione del piano di comparto o lottizzazione, indispensabile quest'ultimo per l'edificazione delle singole zone di espansione.

L'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di allacciamento e di urbanizzazione generale avviene di norma con cessione volontaria o con espropriazione in base alla procedura prevista dalla Legge 22/10/1971, n° 865, senza tener conto degli incrementi di valore attribuiti sia direttamente che indirettamente dall'approvazione del P.U.C.

L'acquisizione delle aree necessarie per la formazione delle vie e piazze previste nel P.U.C. avviene mediante cessione da parte dei proprietari e fino ad una profondità massima di mt. 15, a scapito del contributo da essi dovuto, secondo le modalità prescritte all'art. 24 della Legge 17/08/1942, n° 1150.

L'acquisizione delle aree fabbricabili definite all'art. 4.2.2, può avvenire;

1. mediante cessione volontaria o espropriazione al valore agricolo medio, corretto secondo la procedura della Legge 22/10/1971 n° 865:
  - a) per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica;
  - b) per l'acquisizione delle aree comprese nei piani di cui alla Legge 18/04/1962, n° 167 e succ. modificazioni;
  - c) per il risanamento, anche conservativo, degli agglomerati urbani;



- d) per la ricostruzione di edifici o quartieri distrutti o danneggiati da eventi bellici, da calamità naturali e simili;
  - e) per l'acquisizione delle aree comprese nelle zone di espansione sottoposte a lottizzazione d'ufficio, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942, n° 1150;
  - f) per l'acquisizione delle aree comprese nei piani degli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/1971, n°865;
2. Mediante acquisto o espropriazione al valore dichiarato, ai sensi dell'art. 13 della Legge 05/03/1963 n° 246 e successive, per la formazione di un patrimonio di aree fabbricabili per favorire lo sviluppo edilizio, urbanistico ed economico del territorio Comunale.

#### **Articolo 4.2.2. – Aree fabbricabili**

In relazione al disposto dell'art. 42 della Legge 25/06/1865 n° 2359 e dell'art. 38 della Legge 17/08/1942 n° 1150, si distinguono le aree urbanizzate fabbricabili prima dell'applicazione del P.U.C. e quelle fabbricabili inconseguenza di tale approvazione.

Le aree considerate fabbricabili prima dell'entrata in vigore del P.U.C. sono quelle classificate nel P.R.G., approvato con DPGR 27/03/1959 e succ. varianti come zone: centro residenziale, sistemazione interna e residenziale di ampliamento nuovo centro urbano di Chilivani, nuovo borgo misto a Fraigas, borghi rurali a Sant'Antioco di Bisarcio e Pianu Ladu, zone industriali di Chilivani, Fraigas e Su Redu, zona residenziale ed artigianale di San Nicola, quartiere fieristico, tutte le aree comprese nelle Lottizzazioni autorizzate prima del 02/12/1966 e fatte salve di fatto ai sensi dell'Art. 8 della Legge n° 765/1967. Il perimetro di queste ultime è stato definito ai sensi dell'art. 18 della Legge 22/10/1971 n° 865 con deliberazione del Consiglio Comunale

Non sono considerate fabbricabili le aree soggette a calamità naturali, rispetto igienico, vincoli e servitù di Leggi speciali o di consuetudini, limitazioni per natura intrinseca e che si trovino comprese nell'agglomerato storico ambientale.

Ai sensi e per gli effetti delle Leggi del settore finanziario e fiscale, sono considerate aree fabbricabili, successivamente all'entrata in vigore del P.U.C., le altre aree che vengono comprese nelle zone C, F, (residenziali), D (produttive) e no ancora fabbricate in base a legittima licenza o concessione edificatoria.

Non sono invece aree fabbricabili o sono aree fabbricabili non soggette ad imposta, quelle, riservate nel P.U.C.:

1. alla viabilità
2. a spazi pubblici o alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi;
3. a parcheggio e giardino privato nella misura prescritta o nella maggiore proporzione vincolata con dichiarazione unilaterale del proprietario;
4. all'edilizia economica e popolare.

Il valore delle aree cedute gratuitamente per gli scopi di cui ai primi due punti è detratto dall'incremento di valore, eccettuato quando ne venga utilizzata la relativa eventuale edificabilità.

Le delimitazioni relative alle destinazioni ed alle particolari prescrizioni costruttive del presente Regolamento Edilizio e del P.U.C., preordinate all'esproprio o comportanti l'inedificabilità, operano immediatamente anche nei confronti dei diritti reali delle aree già fabbricabili prima dell'entrata in vigore del presente regolamento Edilizio come sopra definite, ma non operano a tempo indeterminato.

Entro il termine previsto dalla Legge 19/11/1968, n° 1187 e successive, il Comune curerà la formazione e l'entrata in vigore dei Piani Esecutivi relativi a dette aree nei modi e con le proprietà stabilite nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 4.1.3., ovvero procederà alla loro acquisizione per la pubblica utilità nei modi previsti dalla Legge. Qualora però la procedura sia stata tempestivamente iniziata dal Comune e l'autorità superiore non abbia rispettato i tempi prescritti dalle leggi e disposizioni vigenti, tale termine è prorogato automaticamente di altrettanto.



Nel caso in cui tale termine o la sua eventuale proroga non venisse rispettata dal Comune, le limitazioni di cui sopra non perdono efficacia ma saranno indennizzate, su richiesta dei proprietari, mediante scomputo del contributo da essi dovuto, in relazione alla differenza fra il valore di mercato del terreno agricolo e l'indennizzo di esproprio dell'area situata nel centro storico od edificato, determinato ai sensi della Legge 22/10/1971, n° 865 e successive.

Qualora all'atto della liquidazione il contributo dovuto risultasse inferiore all'indennizzo come sopra determinato, il Comune corrisponderà la differenza.

Nessun termine od indennizzo è previsto per le limitazioni poste alle aree non fabbricabili prima dell'entrata in vigore del nuovo P.U.C.

#### **Articolo 4.2.3. – Realizzazione delle opere di urbanizzazione**

L'apertura e la sistemazione delle vie di grande comunicazione con le loro varianti eventuali di tracciato, dimensioni, ecc. nonché la realizzazione in genere delle opere pubbliche di urbanizzazione generale, sia tecnica che sociale, sono di competenza delle amministrazioni dello Stato, della Regione Autonoma della Sardegna, di enti ed istituzioni appositi e del Comune.

L'apertura e la sistemazione di tutte le altre vie di comunicazione ed aree pubbliche con le loro eventuali varianti di tracciato, dimensioni, ecc. la realizzazione in genere delle opere di urbanizzazione e di allacciamento, stabilite dal P.U.C., sono di esclusiva competenza del Comune.

Su richiesta del proprietario o del delegato dei proprietari delle aree interessate, il Comune ha facoltà di concordare l'affidamento dell'esecuzione delle opere, od parte di esse, direttamente alla parte interessata. A tale scopo il Comune potrà adottare, nelle forme di Legge, una disciplina tipo di concessione e tenere aggiornato un elenco dei prezzi unitari relativi o fare riferimento ad un prezzario pubblicato.

L'apertura e la sistemazione di arterie ed aree in genere di solo uso pubblico, cioè ricavate su terreno di proprietà gravata da servitù di pubblico passaggio e le loro eventuali varianti di tracciato, dimensioni, ecc. stabilite dal P.U.C., dai piani esecutivi in vigore, da atti pubblici stipulati con il Comune, la realizzazione degli allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, la nettezza, l'illuminazione e la manutenzione di dette aree ed impianti, sono di spettanza ed a carico dei privati proprietari delle aree interessate.

I proprietari delle aree possono procedere alla attuazione dei lavori con modalità e tempi da concordarsi mediante atto pubblico con il Comune, previa approvazione del progetto, soltanto a seguito dell'apertura dell'arteria o area pubblica di accesso alle arterie od aree private in progetto e destinate ad uso pubblico.

Le opere di sistemazione delle arterie ed aree private soggette ad uso pubblico possono essere assunte dal Comune in perpetuo, unitamente alla loro manutenzione, illuminazione e nettezza, qualora il Comune ne riconosca l'opportunità e tra le parti si addivenga alla stipula di un apposito atto pubblico suppletivo. In tale atto sarà sancito il trasferimento in proprietà al Comune del sedime da sistemarsi secondo il progetto approvato, venga effettuato il pagamento alla tesoreria Comunale della somma preventivata dal Comune per l'esecuzione dei lavori da eseguirsi, maggiorata dell'importo della capitalizzazione all'interesse legale della quota annua prevista per l'illuminazione, manutenzione e nettezza delle opere eseguite.

#### **Articolo 4.2.4. – Inizio e controllo dei lavori**

Ottenuta la concessione edificatoria, prima dell'inizio dei lavori, il costruttore deve denunciare al competente ufficio del GENIO CIVILE, ai sensi della Legge 5/11/1971 n° 1086, le eventuali opere in cemento armato normale, precompresso o a struttura metallica.

Così pure prima dell'inizio dei lavori il promotore deve depositare presso gli uffici Comunali il progetto dell'impianto termico per gli adempimenti previsti dalla Legge 30/04/1976, n° 373.

Il promotore è tenuto ad assoggettare le sue costruzioni agli allineamenti e ai capisaldo altimetrici che gli sono forniti dal Comune. Per consentire alle autorità competenti di esercitare il dovuto controllo sull'esecuzione delle opere autorizzate, è tenuto:



- a) a tenere sempre depositato per tutta la durata dei lavori e nel luogo in cui si eseguono le opere la concessione, i disegni di progetto ad essa allegati, il progetto delle strutture e dell'impianto termico firmati anche dal Direttore dei Lavori, l'attestazione dell'avvenuto deposito;
- b) ad esibirli in visione, nonché a dare libero accesso nel cantiere ai funzionari pubblici a ciò delegati, ogni qualvolta si presentino per ispezionare i lavori;
- c) a tenere un giornale dei lavori, almeno per quanto riguarda l'esecuzione delle strutture;
- d) a munire i cantieri dei nuovi fabbricati o di quelli in cui si eseguono importanti restauri, di una tabella affissa in vista del pubblico, sulla quale siano indicati i nomi del proprietario o dell'ente pubblico o privato che fa eseguire il lavoro, il nome del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore, il numero e la data della concessione edificatoria;
- e) \* *contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori, dovrà essere presentata apposita dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, a firma del tecnico direttore dei lavori, nella quale si attesti la quantità prevista di materiali di risulta (macerie derivate dalle demolizioni ecc.), che dovranno essere conferite a discarica degli inerti e, in occasione della presentazione della denuncia di fine lavori, dovranno essere prodotte le ricevute di avvenuto conferimento a discarica delle quantità di macerie previste.*

\* Variante approvata dal C.C. con delibera n. 21 del 04/05/2010.

#### **Articolo 4.2.5. – Recinzione dei cantieri**

Quando le opere edili devono essere eseguite sul confine di vie, spazi pubblici o aperti al pubblico, di norma si recingerà il luogo destinato alla costruzione lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici con un assito alto mt. 2.50, di aspetto decoroso, costruito sulle linee, secondo le modalità e le prescrizioni del Comune.

Prima dell'impianto dell'assito, quando esso comporta l'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario o chi per esso deve, su apposita domanda, ottenere l'autorizzazione del Sindaco e richiedere all'U.T.C. la constatazione dei marciapiedi e materiali stradali che verranno compresi nel recinto o comunque occupati o manomessi.

Se il recinto venisse a richiudere fabbricati che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il libero accesso degli aventi diritto.

All'interno dei recinti è vietato appoggiare materiali agli assiti in quantità tale da compromettere la stabilità.

Le porte che si praticano negli assiti devono aprirsi verso l'interno e devono essere chiuse durante la sospensione dei lavori.

Agli angoli degli assiti ed ai ripari di altro genere, deve essere mantenuta accesa una segnalazione luminosa rossa da un'ora dopo il tramonto a mezz'ora prima del levar del sole, in modo da rendere visibile l'ostacolo.

Per l'intera durata dei lavori è obbligatoria l'apposizione, verso gli spazi pubblici o di uso pubblico, di stuoie protettive per tutta l'altezza della facciata costruita od in riparazione.

E' vietata l'occupazione del suolo pubblico, allo scopo di costruire, prima di aver ottenuto la regolare concessione edificatoria per la costruzione stessa. Ove sia necessario prolungare l'occupazione del suolo pubblico oltre il termine originariamente stabilito, il costruttore deve presentare in tempo utile una nuova domanda

#### **Articolo 4.2.6. – Trasporto dei materiali di rifiuto alle pubbliche discariche**

Le materie di rifiuto provenienti da demolizioni, scavi ecc., potranno, fatte salve le disposizioni del Regolamento di igiene, essere trasportata in località indicata dal Comune, alle condizioni che tali discariche siano spianate secondo le livellette e i piani stabiliti.

**Articolo 4.2.7. – Scavi stradali**

Chiunque sia autorizzato ad eseguire un lavoro che esige la manomissione del suolo pubblico, non può interrompere totalmente la libera circolazione di uomini e mezzi, salvo casi particolari riconosciuti dal Comune.

In particolare se si tratta di trincee longitudinali, esse dovranno essere aperte per tratti successivi di lunghezza inferiore a mt. 10 e secondo le prescrizioni del Comune. All'inizio delle strade laterali o quando la trincea è trasversale alla strada, questa deve essere aperta per meno della metà della larghezza della carreggiata.

In ogni caso non si potrà procedere ad un nuovo scavo se prima non sia stato eseguito il costipamento di quello precedente e la circolazione non sia stata ristabilita.

**Articolo 4.2.8. - Demolizioni**

Nelle opere di demolizione devono essere usate tutte le cautele atte ad evitare danni alle persone ed alle cose. E' vietato calare materiali di demolizione verso le vie pubbliche. Quando ciò si rendesse assolutamente necessario i materiali devono essere calati entro panieri, mediante appositi condotti chiusi o con altri mezzi, evitando, ad ogni modo, il sollevamento della polvere con opportune bagnature. Si devono inoltre adottare, in ogni caso, tutte le altre speciali cautele che il Comune riterrà opportuno imporre.

Qualora la richiesta di demolizione non sia accompagnata da un progetto di sistemazione dell'area resa libera, tale sistemazione potrà essere prescritta dal Sindaco con prefissione dei termini, proporzionata all'entità dell'opera.

**Articolo 4.2.9. – Rinvenimenti e scoperte**

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della Legge 1° giugno 1939, n° 1089, circa l'obbligo di denunciare all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori. Analoga segnalazione va fatta nel caso di ritrovamento di reperti umani.

Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritiene utili prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle autorità competenti.

**Articolo 4.2.10. – Certificato di abitabilità**

I permessi di abitazione o di occupazione sono rilasciati o negati con motivazione, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda degli interessati.

Il loro rilascio è subordinato:

1. Alla constatazione da parte dei competenti uffici comunali della esatta rispondenza delle costruzioni ai progetti autorizzati, alle eventuali condizioni imposte nella Concessione e nell'osservanza di tutte le norme e prescrizioni contenute nel presente regolamento, con particolare riguardo all'urbanizzazione primaria;
2. Dell'avvenuta presentazione del certificato di collaudo statico delle eventuali opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso od a struttura metallica, con l'attestazione dell'avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art. 8 della Legge 5/11/71, n° 1086;
3. All'avvenuta presentazione del "Nulla Osta" del comandante del corpo dei Vigili del Fuoco per quanto di competenza;
4. All'esito favorevole della visita delle opere da parte dell'Ufficiale Sanitario o di un funzionario a ciò delegato, da cui risulti che non sussistano, per il fabbricato, cause di insalubrità;
5. All'avvenuto pagamento di tutte le somme dovute al Comune in relazione alla pratica della costruzione, salva la definizione in seguito di eventuali contestazioni pendenti.

Nel caso che l'esecuzione delle opere non sia conforme alle disposizioni di legge, ai regolamenti od al progetto che ha conseguito la Concessione, con le eventuali varianti autorizzate, il Sindaco, oltre ad



avvalersi delle facoltà attribuitegli dal presente regolamento e dalla normativa, potrà rifiutare la concessione di occupazione.

Il Sindaco potrà anche ordinare lo sgombero dei locali quando questi risultino occupati e continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, ai sensi dell'art. 222, del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Nel corso del primo inverno successivo all'ultimazione dei lavori e comunque entro dieci mesi dal rilascio della licenza d'uso o di abitabilità, verrà eseguito il collaudo dell'impianto termico, ai sensi della Legge 373/1976, e sia depositato il relativo certificato presso i competenti Uffici Comunali.

### **Capo 3 – Disposizioni finali**

#### **Articolo 4.3.1. – Norme per la prevenzione antincendio**

Ai fini della sicurezza contro i pericoli d'incendio, i progetti di nuove costruzioni civili e industriali sono soggetti a preventiva autorizzazione, da parte del comando dei Vigili del Fuoco, secondo le disposizioni vigenti.

In particolare tutte le costruzioni in cui risultino locali destinati a deposito di carburanti, sala per caldaie, laboratorio o magazzino in cui vengano usati o custoditi materiali infiammabili ed esplosivi, autorimessa sia privata che pubblica, stabilimento, officina, sala di spettacolo o di riunione, come pure le costruzioni per abitazioni munite di ascensore o montacarichi, dovranno essere dotate di certificato di prevenzione antincendio, rilasciato dal competente ufficio del Comando dei Vigili del Fuoco.

#### **Articolo 4.3.2. – Norme per la prevenzione degli infortuni**

Chiunque voglia eseguire opere edilizie di qualsiasi entità o genere, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose, ed attenuare gli inconvenienti che i terzi possono risentire dall'esecuzione di dette opere.

In particolare devono essere osservate tutte le norme vigenti in merito alla prevenzione infortuni sul cantiere, nei riguardi degli addetti ai lavori e dei visitatori eventualmente ammessi.

#### **Articolo 4.3.3. – Norme per il risparmio energetico**

Negli edifici pubblici e privati, con esclusione di quelli adibiti ad attività industriali o artigianali, in cui è prevista l'installazione di impianti termici, alimentati da combustibili solidi, liquidi o gassosi, al fine di contenere il consumo energetico dovranno essere rispettate le norme stabilite dalla Legge 30/04/1976 n° 373 e successive.

#### **Articolo 4.3.4. – Norme relative alle barriere architettoniche**

Negli privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche previste dalla Legge 09/01/89, n° 13 e dal D.M. 14/06/89 n° 236.

#### **Articolo 4.3.5. – Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

Gli edifici esistenti non rispondenti alle prescrizioni del presente nelle parti interessate dalle ricostruzioni o riforma devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

#### **Articolo 4.3.6. - Deroghe**

I poteri di deroga alle norme del presente regolamento ed al P.U.C., così come previste dall'Art. 16 della Legge 06/08/1967, n° 765, sono esercitati esclusivamente nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21/12/1955, n° 1357.



L'autorizzazione o Concessione Edilizia è data dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale ed è subordinata al preventivo nullaosta da parte della Sezione Urbanistica Regionale e della Soprintendenza ai Monumenti.

#### **Articolo 4.3.7. – Controllo e repressione degli abusi**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17/08/1942 n° 1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio Comunale.

Qualora le opere vengano effettuate senza concessione, non conformemente al progetto approvato oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella Concessione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato o notificato i provvedimenti definitivi.

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della Concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con Ordinanza. In mancanza le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio del Comune che le utilizza ai fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione si effettuerà con le procedure indicate all'art. 15 della Legge 28/01/1977 n° 10 e successive.

Qualora l'opera eseguita in totale difformità o in assenza della Concessione contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali, ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

In caso di annullamento della Concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Le opere eseguite da terzi in totale difformità dalla Concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente al Demanio dello Stato ed al patrimonio degli enti stessi. Qualora dette opere contrastino con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali, ne può essere ordinata la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore, entro sessanta giorni.

Si eseguiranno le procedure indicate all'art. 2 del R.D. 04/04/1910 n° 639 e successivi.

Le opere realizzate in parziale difformità dalla Concessione, devono essere demolite a spese del concessionario. Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla Concessione.

Non si procede alla demolizione o all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la Concessione.

In tale caso è tollerata una difformità che non superi il 2% delle misure prescritte, per ogni singola unità immobiliare. Le varianti comunque dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da amministrazioni statali ed organi da essi dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP. ai sensi dell'art. 29 della Legge 17/08/ 1942 n° 1150.

#### **Articolo 4.3.8. - Sanzioni**

Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento edilizio, vengono applicate ai sensi dell'art. 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e provinciale 03/03/1934, n° 383.



Le inosservanze alle norme igienico edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 334 del T.U. sulle leggi sanitarie 27/07/1934, n° 1265, nonché dall'art. 1 della Legge 17/08/1942, n° 1150, sostituito dall'art. 13 della Legge 07/08/1967 n° 765.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la Concessione o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della legge 17/08/1942 n° 1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di altri enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

#### **Articolo 4.3.9. – Norme di salvaguardia**

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e l'entrata in vigore della presente variante al vigente regolamento edilizio, il Sindaco applicherà le norme di salvaguardia previste dalla Legge 03/11/1952, n° 1902, dall'art. 3 della Legge 06/08/1967, n° 765 e successive e sospenderà il rilascio delle concessioni edificatorie in contrasto con la normativa ed il presente regolamento edilizio del nuovo P.U.C.