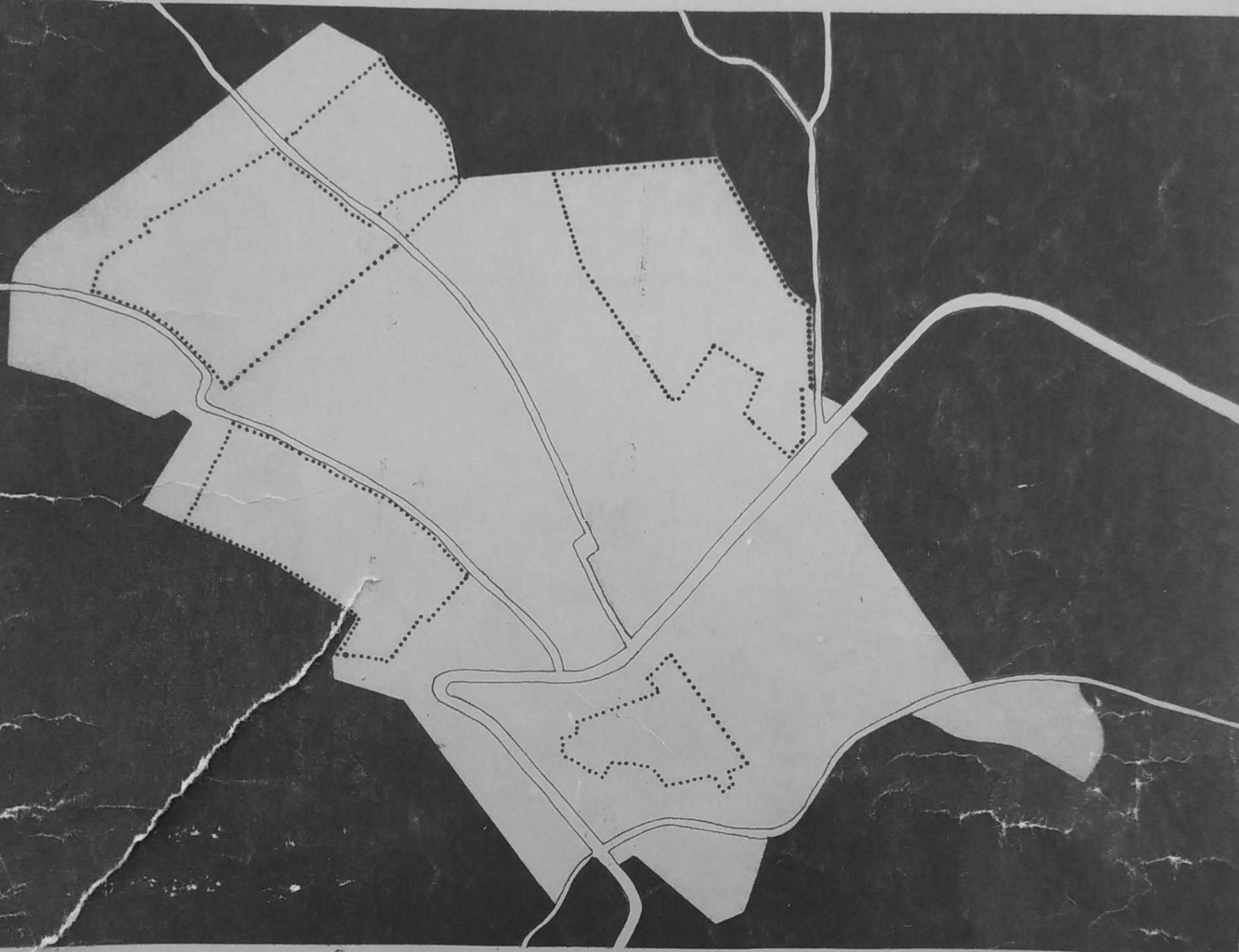


# COMUNE DI PERFUGAS

Sassari



PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE  
adeguamento al D.R. 2266/u—20/12/83  
(variante)

## regolamento edilizio

ADOTTATO IL  
APPROVATO IL

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA  
COLLETTIVO DI ARCHITETTURA  
E URBANISTICA

Roberto CERA arch.  
Giovanni FARA arch.  
Paolo RUSSO ing.  
Giovanni GUDELMONI ing.

COMUNE DI PERFUGAS  
PROVINCIA DI SASSARI

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

IL PROGETTISTA:  
COLLETTIVO DI ARCHITETTURA  
E URBANISTICA

Roberto CERA arch.  
Giovanni FARA arch.  
Paolo RUSSU ing.  
Giovanni GUDELMONY ing.

TITOLO 1°: DISPOSIZIONI GENERALI.

Capo 1°: norme preliminari:

art. 1: contenuto e limiti del Regolamento Edilizio: pag. 1

art. 2: richiamo a disposizioni generali di legge: pag. 1

Capo 2°: Commissione Edilizia:

art. 3: attribuzioni della Commissione Edilizia: pag. 1

art. 4: composizione della Commissione Edilizia: pag. 1

art. 5: funzionamento della Commissione Edilizia: pag. 2

Capo 3°: concessione di edificare:

art. 6: opere soggette a concessione di edificare: pag. 2

art. 7: lavori eseguibili senza concessione di edificare: pag. 3

art. 8: lavori eseguibili d'urgenza: pag. 3

art. 9: domande di concessione di edificare: pag. 3

art. 10: documentazione allegata alla domanda: pag. 3

art. 11: istruttoria preliminare dei progetti: pag. 5

art. 12: concessione di edificare: pag. 5

art. 13: validità della concessione di edificare: pag. 5

art. 14: durata, decadenza, rinnovo, revoca e annullamento della concessione di edificare: pag. 5

art. 15: deroghe: pag. 6

art. 16: responsabilità: pag. 6

- Capo 4°: autorizzazioni:

art. 17: attività soggette ad autorizzazione: pag. 6

art. 18: lottizzazioni: pag. 7

Capo 5°: esecuzione e controllo delle opere:

art. 19: inizio dei lavori: pag. 7

art. 20: controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni: pag. 7

art. 21: ultimazione dei lavori; dichiarazione di abitabilità o di agibilità: pag. 8

art. 22: protezione di bellezze naturali e di edifici di pregio storico e artistico: pag. 8

TITOLO 2°: DISCIPLINA URBANISTICA.

Capo unico: richiamo allo strumento urbanistico vigente:

art. 23: utilizzazione delle aree: pag. 9

TITOLO 3°: DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE.

Capo 1°: aspetto dei fabbricati ed arredo urbano:

art. 24: campionature: pag. 10

|   |         |    |
|---|---------|----|
| art. 25: aspetto e manutenzione degli edifici:  | pag. 10 | 11 |
| art. 26: aggetti e sporgenze:-  | pag. 11 |    |
| art. 27: arredo urbano:   | pag. 11 |    |
| <u>Capo 2°: norme igieniche:</u>  |         |    |
| art. 28: spazi interni agli edifici:  | pag. 12 |    |
| art. 29: distacchi tra fabbricati: destinazione:  | pag. 13 |    |
| art. 30: convogliamento acque luride:   | pag. 13 |    |
| art. 31: scale:   | pag. 13 |    |
| art. 32: forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie:                       | pag. 13 |    |
| art. 33: piani interrati:   | pag. 14 |    |
| art. 34: piani seminterrati:  | pag. 14 |    |
| art. 35: piani terreni:   | pag. 14 |    |
| art. 36: piani sottotetto:  | pag. 15 |    |
| art. 37: norme comuni a tutti i piani abitabili:  | pag. 15 |    |
| art. 38: migliorie igieniche ai fabbricati esistenti:                                     | pag. 15 |    |
| <u>Capo 3°: fabbricati in zona rurale:</u>  |         |    |
| art. 39: richiesta di concessione di edificare:   | pag. 16 |    |
| art. 40: ubicazione e sistemazione:   | pag. 16 |    |
| art. 41: pavimenti e coperture:   | pag. 16 |    |
| art. 42: ambienti destinati all'abitazione:   | pag. 17 |    |
| art. 43: edifici per il ricovero degli animali:   | pag. 17 |    |
| art. 44: concimale:   | pag. 18 |    |
| art. 45: pozzi neri:  | pag. 18 |    |
| art. 46: abitabilità:   | pag. 18 |    |
| art. 47: linee aeree elettriche, telegrafiche e telefoniche:                              | pag. 18 |    |
| <u>Capo 4°: norme relative alle aree scoperte:</u>  |         |    |
| art. 48: manutenzione delle aree scoperte:  | pag. 19 |    |
| art. 49: depositi su aree scoperte:   | pag. 19 |    |
| <u>Capo 5°: norme di buona costruzione:</u>   |         |    |
| art. 50: stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni:                                   | pag. 20 |    |
| art. 51: stabilità e sicurezza degli edifici esistenti:                                   | pag. 20 |    |
| <u>Capo 6°: uso di suolo, spazio e servizi pubblici:</u>                                  |         |    |
| art. 52: occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico:     | pag. 20 |    |
| art. 53: rinvenimenti e scoperte:   | pag. 21 |    |
| art. 54: uso di scarichi e di acque pubbliche:  | pag. 21 |    |
| <u>Capo 7°: garanzia della pubblica incolumità:</u>                                       |         |    |
| art. 55: recinzione, illuminazione e segnalazione della zona dei lavori:                  | pag. 21 |    |
| art. 56: ponti e scale di servizio:   | pag. 22 |    |
| art. 57: scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri: | pag. 23 |    |
| art. 58: responsabilità degli esecutori delle opere:                                      | pag. 23 |    |



art. 59: rimozione delle recinzioni:

pag. 23

TITOLO 4°: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

Caso unico: richiamo alla legislazione vigente:

art. 60: sanzioni:

pag. 24

art. 61: adeguamento al Regolamento Edilizio del  
Le costruzioni preesistenti:

pag. 24

art. 62: disposizioni transitorie:

pag. 24

T I T O L O    1°  
=====

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1°  
NORME PRELIMINARI

ARTICOLO 1. - CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e a quanto prescritto nelle "NORME DI ATTUAZIONE" e nelle tavole di Piano Regolatore Generale.

ARTICOLO 2. - RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE.

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

CAPO 2°

COMMISSIONE EDILIZIA

ARTICOLO 3. - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni afferenti la disciplina dell'uso del territorio comunale urbanizzato e non;
- b) sui progetti delle opere soggette a rilascio di concessione di edificare di cui al seguente art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui al seguente art. 17;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

ARTICOLO 4. - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal tecnico comunale;
- c) dall'Ufficiale Sanitario;
- d) da due consiglieri comunali, uno della "maggioranza" e uno della "minoranza", designati dal Consiglio Comunale;
- e) da un ingegnere o architetto designato dal Consiglio Comunale;
- f) da un geometra, ~~designato dal Consiglio Comunale~~, designato dal Consiglio Comunale;
- g) da un esperto nell'attività edilizia designato dal Consiglio Comunale;
- h) da un esperto dell'agricoltura designato dal Consiglio Comunale.

I commissari di cui alle lettere e), f), g), h) durano in carica cinque

anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

ARTICOLO 5. - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Sindaco. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale. I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti. Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti. I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati dal presidente.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione Edilizia sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA" completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

CAPO 3°

CONCESSIONE DI EDIFICARE

ARTICOLO 6. - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE DI EDIFICARE. -

Le seguenti opere, permanenti o semipermanenti, sia pubbliche che private, sono soggette a concessione di edificare a norma dell'art. 1 della Legge 28.1.1977 n° 10:

a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale o estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;

b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;

c) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato opere e costruzioni sotterranee, alterazioni o impianti di boschi e colture arboree permanenti d'alto fusto;

d) opere di urbanizzazione primaria (strade, rete fognaria, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione) e secondaria (spazi di sosta e di parcheggio, spazi di verde attrezzato, spazi per attività sportive, ecc.);

e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;

f) collocamento, rimozione e modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di car-

buranti e simili;

g) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico.

3

#### ARTICOLO 7. - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE DI EDIFICARE.

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

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloritura e decorazione di pareti e soffitti interni, che non comportino variazioni alcune alle disposizioni dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno o la costruzione e destinazione "ex novo" di locali per servizi igienici e tecnologici.

#### ARTICOLO 8. - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 6.

#### ARTICOLO 9. - DOMANDE DI CONCESSIONE DI EDIFICARE.

La domanda di concessione di edificare di cui al precedente art. 6, redatta su apposito modello con marca da bollo e firmato dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente di cantiere, e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della sospensione dei lavori e dell'applicazione delle ammende previste dalla legge. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

#### ARTICOLO 10. - DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DOMANDA.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:2000 con stralio dello strumento urbanistico vigente;



b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:2000, estesa per un raggio sufficiente a rappresentare le particelle confinanti, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), e sezioni verticali quotate sufficienti a rappresentare con chiarezza la sagoma dell'edificio, di cui almeno una nella direzione della linea di massima pendenza e riferita ad un ben determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di almeno ml 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100;

e) almeno un particolare architettonico in scala non inferiore a 1:20 di elementi significativi di facciata rappresentati in prospetto, pianta e sezione.

f) ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni: devono cioè essere indicate le misure dei lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche;

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

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

i) i disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni unificate di cm 21x30;

l) correderà la domanda il documento comprovante il titolo di proprietà ed una impegnativa dettagliata per gli oneri finanziari connessi al rilascio della concessione di edificare;

m) nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati dovranno essere distinte con diverso tratto le demolizioni dalle ricostruzioni;

n) i progetti per la sistemazione di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi;

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

p) le prescrizioni di cui ai commi precedenti valgono anche per le domande di concessione di edificare concernenti varianti



di progetti già approvati.

#### ARTICOLO 11. - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 (trenta) giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali, dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione di edificare e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data decorrerà il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

#### ARTICOLO 12. - CONCESSIONE DI EDIFICARE.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto allegato alla domanda, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della CONCESSIONE DI EDIFICARE secondo le modalità previste nella Legge 28.1.1977 n° 10, alla quale dovrà essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

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

Copia della concessione di edificare sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

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

La concessione di edificare si considera operante solo quando l'avente titolo avrà assolto agli oneri previsti dalle leggi e regolamenti vigenti.

#### ARTICOLO 13. - VALIDITA' DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE.

La concessione di edificare ha validità, fatti salvi i diritti di terzi, se il suo rilascio avviene in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e di tutte le norme, regolamenti e leggi che disciplinano l'attività edilizia. La legittimazione alla concessione è riconosciuta a chi è proprietario del terreno o all'avente diritto.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa che sono obbligati a chiedere la "voltura" della concessione stessa all'Amministrazione concedente.

#### ARTICOLO 14. - DURATA, DECADENZA, RINNOVO, REVOCA E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine di inizio non può essere superiore ad un anno, ma un termine inferiore può essere disposto

nello stesso atto di concessione. Questo termine di inizio, comunque fissato, deve ritenersi perentorio e la sua inosservanza comporta la decadenza della concessione senza la possibilità di ottenere proroghe nè quella di inoltrare nuova domanda di concessione di edificare.

Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni, ma un termine inferiore può essere disposto nello stesso atto di concessione. Tale termine di ultimazione, comunque fissato, può essere prorogato, nei casi contemplati nel quarto comma dell'art. 4 della Legge 20.1.1977 n° 10 su domanda del concessionario e con provvedimento motivato del Sindaco. Se una parte dell'opera è già stata compiuta, il concessionario può richiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata.

La decadenza per il decorso termine deve essere pronunciata dal Sindaco con un atto dichiarativo esplicito, anche a prescindere dal parere della Commissione Edilizia.

La concessione di edificare può essere annullata quando sussistano vizi di procedura amministrativa. Essa può essere sospesa o annullata quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, o l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza darne comunicazione entro il termine di otto giorni al Sindaco.

L'Amministrazione provvederà ad irrogare le sanzioni di cui all'art. 15 Legge 28.1.1977 n° 10:

a) quando la concessione risulti ottenuta in base a tipi incompleti o non rispondenti al vero, alterati o non riflettenti l'effettivo stato di fatto prima della costruzione;

b) quando il titolare del provvedimento concessionario contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nell'atto di concessione, o esegua varianti al progetto senza aver ottenuta la preventiva approvazione.

#### ARTICOLO 15. - DEROGHE.

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può dare la concessione di edificare in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

#### ARTICOLO 16. - RESPONSABILITA'.

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare della impresa costruttrice sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, dall'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

### CAPO 4°

#### AUTORIZZAZIONI

#### ARTICOLO 17. - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti, tutte le opere interessanti l'urbanizzazione

dei terreni edificabili e la sistemazione dei terreni a prevalente destinazione agricola, produttiva e speciale.

Devono quindi essere preventivamente autorizzati:

- a) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nullaosta delle competenti autorità;
- b) i piani di bonifica urbanistico-edilizia così come previsto all'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- c) i piani zonali agricoli di iniziativa dei privati, previo nullaosta delle competenti autorità;
- ✗ d) i cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;
- e) i depositi su aree scoperte;
- f) le occupazioni di suolo pubblico.

#### ARTICOLO 18. - LOTTIZZAZIONI.

Per quanto si riferisce alla domanda, alla redazione degli elaborati di progetto, all'iter di approvazione e alla stipula delle eventuali convenzioni inerenti lo studio di strumenti urbanistici attuativi soggetti ad autorizzazione, di cui al precedente art. 17, si rimanda alle tavole e alle allegate Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

#### CAPO 5°

#### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### ARTICOLO 19. - INIZIO DEI LAVORI.

Per inizio dei lavori deve intendersi la realizzazione di consistenti parti dell'opera in progetto che non si riducano all'impianto di cantiere, esecuzione di scavi, sistemazione di terreno o di singole opere di fondazione.

Il titolare della concessione è tenuto a far denuncia al Sindaco dell'inizio dei lavori entro cinque giorni dalla data dell'effettivo inizio delle opere.

Sul certificato di inizio dei lavori che verrà rilasciato al titolare della concessione dovranno essere trascritti i dati inerenti l'avvenuta presentazione del calcolo delle strutture portanti presso il competente ufficio del Genio Civile.

#### ARTICOLO 20. - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori, per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la

pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

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

Il Sindaco esercita i poteri di cui all'art. 32 della Legge 17.8.42 n° 1150 e art. 15 della Legge 28.1.77 n° 10.

ARTICOLO 21. - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'.

Il proprietario dovrà provvedere, entro cinque giorni dall'effettivo completamento delle opere, a presentare in Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo nello stesso tempo la visita del tecnico comunale e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di edificare, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Eventuale riduzione di tale termine può essere disposto su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

ARTICOLO 22. - PROTEZIONE DI BELLEZZE NATURALI E DI EDIFICI DI PREGIO STORICO E ARTISTICO.

Sono vietate le costruzioni di edifici di qualsiasi specie nelle zone vincolate dalla Legge 29.6.1939 n° 1497 sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche senza la prescritta autorizzazione:

a) del Ministero della Pubblica Istruzione su parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti;

b) del Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia, cui è sempre demandato l'esame del progetto per quanto concerne la normativa igienico-sanitaria, in conformità delle norme del presente Regolamento.



# T I T O L O 2°

## DISCIPLINA URBANISTICA

### CAPO UNICO

RICHIAMO ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

#### ARTICOLO 23. - UTILIZZAZIONE DELLE AREE.

L'utilizzazione delle aree a scopi edificatori e produttivi è regolata dal vigente **Programma di Fabbricazione** e dagli strumenti urbanistici attuativi nel frattempo approvati, ai quali si rimanda per la corretta applicazione delle relative Norme di Attuazione.



# T I T O L O 3°

## DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

### CAPO 1°

#### ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

#### ARTICOLO 24. - CAMPIONATURE.

E' facoltà del Sindaco di richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza o di interesse ambientale o paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione di edificare.

#### ARTICOLO 25. - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.

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

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

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

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

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente. Hanno inoltre l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un edificio risultano ridotte in condizioni indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio a spese del proprietario. Per il recupero di tali spese si applicano le disposizioni di leggi vigenti.

Le gronde sono ammesse su spazi pubblici e strade di qualsiasi larghezza; il loro sporto non può eccedere ml 1,20 per le strade di larghezza superiore ai ml 10, e ml 1,00 per quelle di larghezza minore. L'altezza minima di tale sporto sarà la stessa indicata al 5° comma del successivo art. 26.

## ARTICOLO 26. - AGGETTI E SPORGENZE.

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di ml 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a ml 2,20 dal piano di marciapiede, se la strada risulta priva di marciapiede l'altezza minima non deve essere inferiore a ml 2,50.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a ml 3,00 dal piano del marciapiede, o a ml 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dall'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi, (Bow-window) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml 8,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Le gronde sono ammesse su spazi pubblici e strade di qualsiasi larghezza; il loro sporto non può eccedere ml 1,20 per le strade di larghezza superiore a ml 10,00 e ml 1,00 per quelle di larghezza minore. Le altezze minime di detto sporto saranno quelle indicate al 4° comma di questo stesso articolo per gli aggetti in generale.

## ARTICOLO 27. - ARREDO URBANO.

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

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

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

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

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

sati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti alla loro buona conservazione e al loro eventuale ripristino.

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

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

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o in frangia, che scendano al di sotto di ml 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Sindaco, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e di visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili sui quali siano applicati tali oggetti, il Sindaco potrà prescrivere che questi siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi, o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

## CAPO 2°

### NORME IGIENICHE

#### ARTICOLO 28. - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.

Negli spazi interni agli edifici definiti nelle Norme di Attuazione di P.R.G. "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni agli edifici definiti nelle Norme di Attuazione di P.R.G. "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, locali per ufficio, la

voro, insegnamento, ricreazione, cura e non più di un ambiente di abitazione. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di copertura prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno. Negli spazi interni definiti "chiostrine" nelle Norme di Attuazione del P.d. F. possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze nè rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali o spazi di uso comune.

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

#### ARTICOLO 29. - DISTACCHI TRA FABBRICATI: DESTINAZIONE.

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

#### ARTICOLO 30. - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri a tenuta od impianti di fogne perdenti.

Nella domanda di concessione di edificare, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento, con totale e parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione delle condotte oppure per difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

#### ARTICOLO 31. - SCALE.

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 1 cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di cm 100 per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

#### ARTICOLO 32. - FORNI, FOCOLAI, CONDOTTI DI CALORE, CAMINI, CANNE FUMARIE.

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile



per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 21 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che non sia a funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento di tipo centralizzato devono altresì ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti di riscaldamento centralizzato, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di ml 10,00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore a quella del fumaio. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

I camini degli impianti artigianali o industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

#### ARTICOLO 33. - PIANI INTERRATI. -

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

Per i locali da adibire ad autorimessa, ad impianto di riscaldamento, aria condizionata e simili (centrale termica) dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che a giudizio dell'Ufficiale Sanitario sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

#### ARTICOLO 34. - PIANI SEMINTERRATI. -

I piani risultanti, a sistemazione del terreno completata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a ml 1,00 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di ml 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui al precedente art. 33.

#### ARTICOLO 35. - PIANI TERRENI.

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o ufficio e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rial-



zati almeno di cm 30 sul livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione del terreno realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario. Quando un fabbricato prospetta su via, piazza o spazio pubblico la quota del primo pavimento interno deve essere rialzata di almeno cm 60 sul piano dello spazio pubblico antistante.

L'altezza utile interna non deve essere inferiore a ml 2,80.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile interna non inferiore a ml 3,20, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli e carrozzine possono avere altezza utile di ml 2,30.

#### ARTICOLO 36. - PIANI SOTTOTETTO.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di ml 2,30 e l'altezza minima non inferiore a ml 2,30, e se l'isolamento della copertura è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilevamento della temperatura da parte dell'Ufficiale Sanitario.

#### ARTICOLO 37. - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre non deve essere inferiore a  $1/8$  della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà della superficie vetrata deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze uguali o superiori a ml 3,00; l'aumento di tale rapporto a  $1/6$  consente di ridurre l'altezza interna da ml 3,00 a ml 2,70, che deve essere considerata comunque come altezza minima consentita.

Il rapporto tra pavimento e superficie finestrata non è prescritto solo per i disegni di lunghezza inferiore a ml 6,00 e superficie inferiore a mq 7,20.

I vani abitabili non devono avere superficie inferiore a mq 9,00, le cucine inferiore a mq 5,00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto.

I locali igienici dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno in modo che vi siano continui ricambi d'aria per mezzo di finestre la cui luce libera non dovrà mai essere inferiore a mq 0,50, oppure essere creati mediante cavedio opportunamente dimensionato, od eccezionalmente con altro mezzo ritenuto idoneo dall'autorità sanitaria.

#### ARTICOLO 38. - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI.

Nei fabbricati esistenti, in fase di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili e prioritarie. Tali migliorie comprendono l'eliminazione di locali igienici esterne al-

Le abitazioni, e la dotazione, per ogni unità di abitazione, di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabili, ai sensi delle Leggi vigenti, le abitazioni che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

### CAPO 3°

#### FABBRICATI IN ZONA RURALE

##### ARTICOLO 39. - RICHIESTA DI CONCESSIONE DI EDIFICARE.

Dovrà avvenire in osservanza di tutte le clausole e norme della vigente legislazione nazionale e regionale e secondo le modalità previste nel Titolo 1° Capo 3° di questo Regolamento Edilizio.

##### ARTICOLO 40. - UBICAZIONE E SISTEMAZIONE.

Qualunque nuova abitazione rurale dovrà essere costruita su terreno asciutto e con falda acqua molto profondo. Il pavimento dei locali destinati ad abitazione dovrà essere elevato di almeno ml 0,30 sul piano di campagna e di almeno ml 1,00 sul livello massimo delle acque sotterranee. Per i luoghi sottoposti ad inondazione, l'Autorità comunale stabilirà, caso per caso, quanto debbano essere elevati i pavimenti di piano terra. I cortili, le ale, gli orti, ecc. annessi alla casa rurale dovranno essere provvisti di adatte canalizzazioni, affinché non si verifichino paludamenti. Nel costruire abitazioni rurali contro rilievi montuosi o terrapieni, gli ambienti che rimangono interrati, anche parzialmente, non potranno essere adibiti ad abitazione. Qualora questi locali debbano essere adibiti ad abitazione, la scarpata o il muro di sostegno che delimita il terrapieno dovrà distare almeno ml 3,00 dalla muratura perimetrale della casa, e il pavimento dovrà essere elevato di ml 0,30 sul piano esterno. In ogni caso si dovranno predisporre opportuni canali di drenaggio per smaltire velocemente le acque meteoriche e di infiltrazione ed i muri delle case dovranno essere protetti con conveniente vespaio di pietrame ciclopico forte e asciutto.

##### ARTICOLO 41. - PAVIMENTI E COPERTURE.

I pavimenti di tutti i locali posti al piano terreno e destinati all'abitazione dovranno essere protetti dalla umidità del suolo con ben areati vespai aventi le bocche di presa convenientemente protette da reti metalliche o da altri mezzi atti ad impedire in essi l'accesso di animali o insetti capaci di ostruire o danneggiare i vespai stessi.

Le coperture dovranno essere protette con manti a perfetta tenuta e costruiti in modo tale da evitare l'infiltrazione di acqua anche in presenza di venti violenti.

Nell'esecuzione della struttura portante delle coperture dovrà essere escluso l'uso del legname di qualsiasi essenza.

L'altezza interna utile non dovrà essere inferiore a ml 2,70 e la loro superficie mai inferiore a mq 9,00. Tutti gli ambienti dovranno essere intonacati al civile, così come le facciate esterne. Sono ammesse superfici esterne lasciate a faccia vista quando siano costruite in mattoni, in pietre o in materia li riconosciuti idonei, ben connessi e con giunti stilatati con malta di cemento.

Ogni ambiente dovrà avere almeno una finestra apertesi direttamente all'aria libera. La superficie di tale finestra non dovrà risultare mai inferiore a  $1/8$  della superficie del pavimento della camera, con una superficie minima di mq 1,50.

I focolari e i camini sistemati all'interno delle abitazioni dovranno essere dotati di conveniente canna fumaria prolungata al di sopra del tetto e terminata con fumaiolo. Il focolare della cucina e quelli destinati ad altre attrezzature domestiche dovranno essere muniti di apposita cappa.

Ogni abitazione per una famiglia dovrà essere provvista di acquaiolo e latrina. Questi locali dovranno avere sempre una finestra apertesi all'aria aperta e di superficie mai inferiore a mq 0,50. Il bagno non dovrà avere comunicazione diretta con altri locali di abitazione. Questi locali di servizio dovranno essere muniti di porte interne atte ad evitare ogni esalazione; lo scarico dei liquami sarà eseguito con materiali impermeabili, ben connessi nelle loro giunture in modo da impedire qualsiasi fuoriuscita o esalazione. I liquami dovranno essere immessi in apposito pozzo nero a tenuta stagna e munito di tubo di sfiato.

Le acque domestiche di rifiuto potranno essere convogliate, per mezzo di tubi impermeabili e ben connessi, alla concimaia o smaltite in profondità per mezzo di tubazioni perdenti o canali di drenaggio. Quando più case coloniche si raggruppano dando luogo ad un vero e proprio agglomerato rurale, è obbligatorio convogliare i liquami in un apposito depuratore che provvederà alla loro ossidigestione prima di immetterli nella superficie terrestre.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di acqua potabile. Questa dovrà essere, secondo il giudizio dell'Ufficiale Sanitario, di buona qualità ed in quantità sufficiente al numero di persone alloggiato ed ai bisogni domestici. Ove non sia possibile approvvigionare la casa con buona acqua potabile di sorgente, o quando questa risulti troppo lontana per essere utilizzata, si ricorrerà allo scavo di pozzi o alla costruzione di cisterne che dovranno corrispondere alle migliori condizioni di sicurezza igienica.

#### ARTICOLO 43. - EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI.

Nelle case rurali di nuova costruzione le stalle, gli ovili, i porcili, i pollai, ecc. non dovranno avere diretta comunicazione con locali di abitazione, nè prospettare sulla pubblica via se non alla distanza di ml 10,00. Non è concessa la costruzione di abitazioni sopra stalle e simili.

Le stalle dovranno avere un'altezza minima utile di ml 3,00 e dovranno essere ben ventilate ed illuminate. Il ricambio continuo di aria sarà garantito con finestre vasistass; per ogni capo grosso di bestiame dovrà essere garantita una volumetria di almeno 22 mc,



mc 10 per ogni capo di bestiame minuto.

Il pavimento di questi ambienti sarà costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli. Le urine dovranno essere raccolte in apposite canalette ed essere convogliate alla concimaia mediante tubi impermeabili.

Le pareti interne dovranno essere intonacate con malta di cemento e rivestite con materiale duro e impermeabile fino all'altezza di ml 2,00 sul piano del pavimento.

Le mangiatoie dovranno essere costruite con materiale resistente ed essere perfettamente impermeabili; gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua potabile corrente e con rubinetto autonomo.

Eventuali vasche per la lavatura del bucato avranno un proprio rubinetto di alimentazione ed una propria canalizzazione di scarico.

#### ARTICOLO 44. - CONCIMAIE.

Ogni stalla, ovile o porcile dovrà essere collegato mediante condotta fognaria interrata ad una concimaia nella quale verrà versato il letame raccolto nella stalla e convogliati i liquami. La loro costruzione dovrà corrispondere ai requisiti stabiliti dal T.U. delle leggi sanitarie 27 Luglio 1934 n° 1265 e a quelle prescritte dalla competente prefettura. Dovranno essere costruite sempre a valle di pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile, e dovranno distare almeno ml 10,00 da questi, dalle case d'abitazione e dalle strade.

Ogni nuovo tipo di concimaia dovrà ottenere il preventivo nulla osta dell'Ufficiale Sanitario.

#### ARTICOLO 45. - POZZI NERI.

I depositi di pozzo nero per uso agricolo e gli ammassi di letame fuori della concimaia, non saranno permessi che in aperta campagna, purchè limitati ai bisogni del podere e collocati a non meno di ml 50,00 dai pozzi d'acqua potabile, acquedotti, serbatoi e pubbliche vie.

#### ARTICOLO 46. - ABITABILITA'.

Le case rurali di nuova costruzione, e quelle ricostruite o sostanzialmente modificate, non potranno essere abitate senza permesso dell'Autorità Comunale che lo rilascerà in seguito al parere del Sanitario.

Il permesso di abitabilità per le case rurali di nuova costruzione sarà soggetto alle norme previste al precedente art. 21 del presente Regolamento; l'Ufficiale Sanitario potrà però concedere un termine inferiore ai sei mesi quando, per la disposizione del fabbricato o per le modalità costruttive ritenga sufficiente un tempo minore.

#### ARTICOLO 47. - LINEE AEREE ELETTRICHE, TELEGRAFICHE E TELEFONICHE.

Le Società e gli Enti esercenti linee elettriche, telefoniche e telegrafiche dovranno, entro due mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, consegnare all'Amministrazione Comunale una planimetria del territorio comunale ove siano indicati i sostegni, i contatori, le cabine con tutte le apparecchiature di

trasformazione, misura e sicurezza, e con tutti i dati esplicativi di natura meccanica ed elettrica.

Qualora non venga provveduto entro il termine riportato, il rilevamento sarà eseguito a cura dell'Amministrazione Comunale e le relative spese saranno rimosse a mezzo dell'esattoria comunale.

Dopo aver accertato la consistenza degli impianti, qualunque nuova installazione potrà essere preventivamente autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in modo che sia evitato ogni inconveniente di natura tecnica ed estetica.

Per ottenere l'autorizzazione ad installare nuove linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, dovrà essere presentata domanda in carta legale corredata di planimetria quotata in tre copie con indicate tutte le caratteristiche meccaniche ed elettriche dei nuovi impianti con disegni, pure in tre copie, delle linee e dei sostegni, delle opere murarie e di quanto è previsto in progetto.

E' nel potere del Sindaco disporre che le Società e gli Enti in questione provvedano alla costante manutenzione di tutti gli impianti onde evitare la possibilità di danno a persone e cose. In caso di mancata ottemperanza nel termine all'uopo assegnato, provvederà l'Amministrazione Comunale con spese a carico degli Enti stessi.

Per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, le Società interessate sono tenute a presentare domanda preventiva e a versare una congrua cauzione rapportata alla entità dei lavori da eseguire a garanzia del ripristino di opere o colture eventualmente danneggiate. Qualora gli Enti interessati non provvedano al ripristino dei danni causati entro il termine fissato dal Sindaco, l'Amministrazione Comunale provvederà ad eseguire i lavori usando i fondi delle cauzioni versate e senza che per questo gli interessati siano sollevati dal pagamento di eventuali sanzioni.

#### CAPO 4°

#### NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

##### ARTICOLO 43. - MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE.

Tutte le aree non destinate all'edificazione, e che lo strumento urbanistico vigente prevede destinate ad accogliere servizi o attrezzature di pubblico interesse che non siano state ancora realizzate, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica a spese e cura del Comune, se sono già state da esso acquisite.

Le aree private, di pertinenza o non degli edifici residenziali, devono essere sistemate dai proprietari secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti o secondo quanto prescritto dal Sindaco. I proprietari dovranno anche farsi carico della manutenzione di tale aree.

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

##### ARTICOLO 49. - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE.

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione del Sindaco. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare



L'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

#### CAPO 5°

##### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

#### ARTICOLO 50. - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI.

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riferimento alle norme antisismiche, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici, attenendosi a quanto prescritto dagli artt. 3 e 4 della Legge 25.11.1962 n° 1689, e alla Legge 5.11.1971 n° 1086.

#### ARTICOLO 51. - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI.

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

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

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

#### CAPO 6°

##### USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.

#### ARTICOLO 52. - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.

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

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

Alle stesse condizioni può essere consentita la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi secondo le norme riporter-

tate al precedente art. 26.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo senza specifica autorizzazione del Sindaco in cui siano precisate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

E' esclusa la possibilità di concedere nuove autorizzazioni ad aprire cave di sabbia o di altro materiale naturale senza la preventiva autorizzazione dell'Assessorato all'Ecologia della Regione Autonoma della Sardegna.

Il rilascio delle suddette autorizzazioni è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria comunale e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

#### ARTICOLO 53. - RINVENIMENTI E SCOPERTE.

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia alle autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore dei lavori e l'appaltatore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone richiamate al primo comma di questo articolo sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

#### ARTICOLO 54. - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella autorizzazione di cui all'art. 49 del presente Regolamento.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo quanto prescritto nell'autorizzazione, e, comunque, in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che consentano il ristagno dell'acqua.

Senza speciale nulla osta del Comune, è vietato, per l'esecuzione di qualsiasi tipo di lavoro, anche agricolo, servirsi dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

#### CAPO 7°

#### GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

#### ARTICOLO 55. - RECINZIONE, ILLUMINAZIONE E SEGNALE DELLA ZONA DEI LAVORI.

In tutti i cantieri di lavori edili deve essere af-

fissa, ben visibile e leggibile, una tabella in cui siano indicati:

a) nome e cognome del proprietario committente dei lavori o, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;

b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore delle opere;

c) denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

d) nome, cognome e qualifica dell'assistente di cantiere, quando esiste.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza di almeno ml 2,00 e dotato di W.C. provvisorio.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;

b) si tratti di lavori esclusivamente interni;

c) si tratti di tinteggiature di prospetti o ripuliture di tetti;

d) ostino ragioni di pubblico transito;

e) non vi sia pericolo per l'incolumità delle persone.

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

#### ARTICOLO 56. - PONTI E SCALE DI SERVIZIO.

I ponti, i cavalletti, le incastellature e le scale di servizio debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo, sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti di servizio e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione delle assi ritenute pericolose per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ARTICOLO 57. - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune annaffiature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione del cantiere e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora si verificchi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali.

ARTICOLO 58. - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE.

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

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ARTICOLO 59. - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.

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

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

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



# T I T O L O    4° =====

## SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

### CAPO UNICO

#### RICHIAMO ALLA LEGISLAZIONE VIGENTE

#### ARTICOLO 60. - SANZIONI.

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica (Legge n° 383 del 1934; art. 9 della Legge 9.6.1947 n° 530; art. 3 della Legge 12.7.1961 n° 603; Legge n° 765 del 6.8.1967; Legge n° 1150 del 17.8.1942; Legge n° 10 del 28.1.1977; ecc.).

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

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

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

#### ARTICOLO 61. - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.

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

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, sovrappassaggi, imposte di porte e finestre aprentesi all'esterno, ecc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indeferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazione degli edifici o delle parti in questione.

#### ARTICOLO 62. - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i termini consentiti dalle leggi vigenti ma dovranno uniformarsi alle presenti norme in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico emesse in base alle precedenti disposizioni.

IL SINDACO