

centro abitato di nurri \* catasto albertino 1844

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

C.C. n.3 DEL 29-01-1991

**ALL. 8**

**COMUNE DI NURRI**

prov. di NUORO

***PIANO URBANISTICO COMUNALE***

*pubblicato nel B.U.R.A.S. N°48 dell'11.08.92*

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

*[Handwritten signature]*

redatto da

dott. ing. gian paolo anedda

*[Handwritten signature]*

NURRI

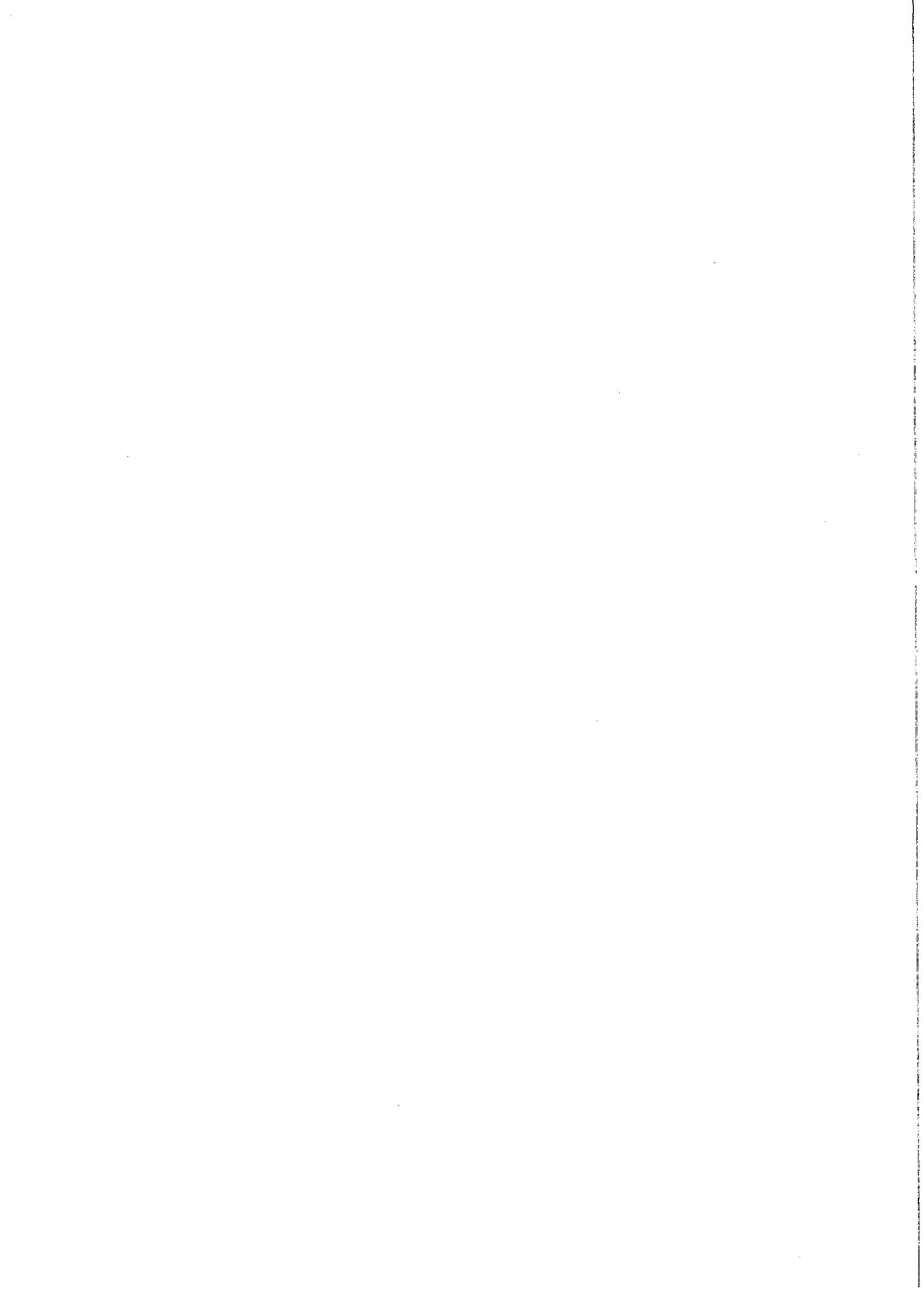
IL SINDACO

*[Handwritten signature]*



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Basolu Giovanni Mario

*[Handwritten signature]*



COMUNE DI NURRI

PROVINCIA DI NUORO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° \_\_\_\_ del \_\_\_\_  
ENTRATO IN VIGORE IL \_\_\_\_\_

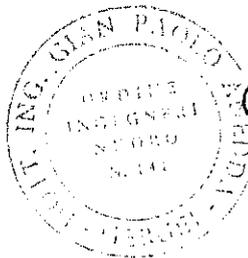
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Visto, Il Sindaco  
(Sig. Angelo Usai)

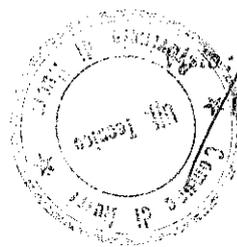
Nurri, li \_\_\_\_\_

Redatto da:

(Ing. Gian Paolo Anedda)

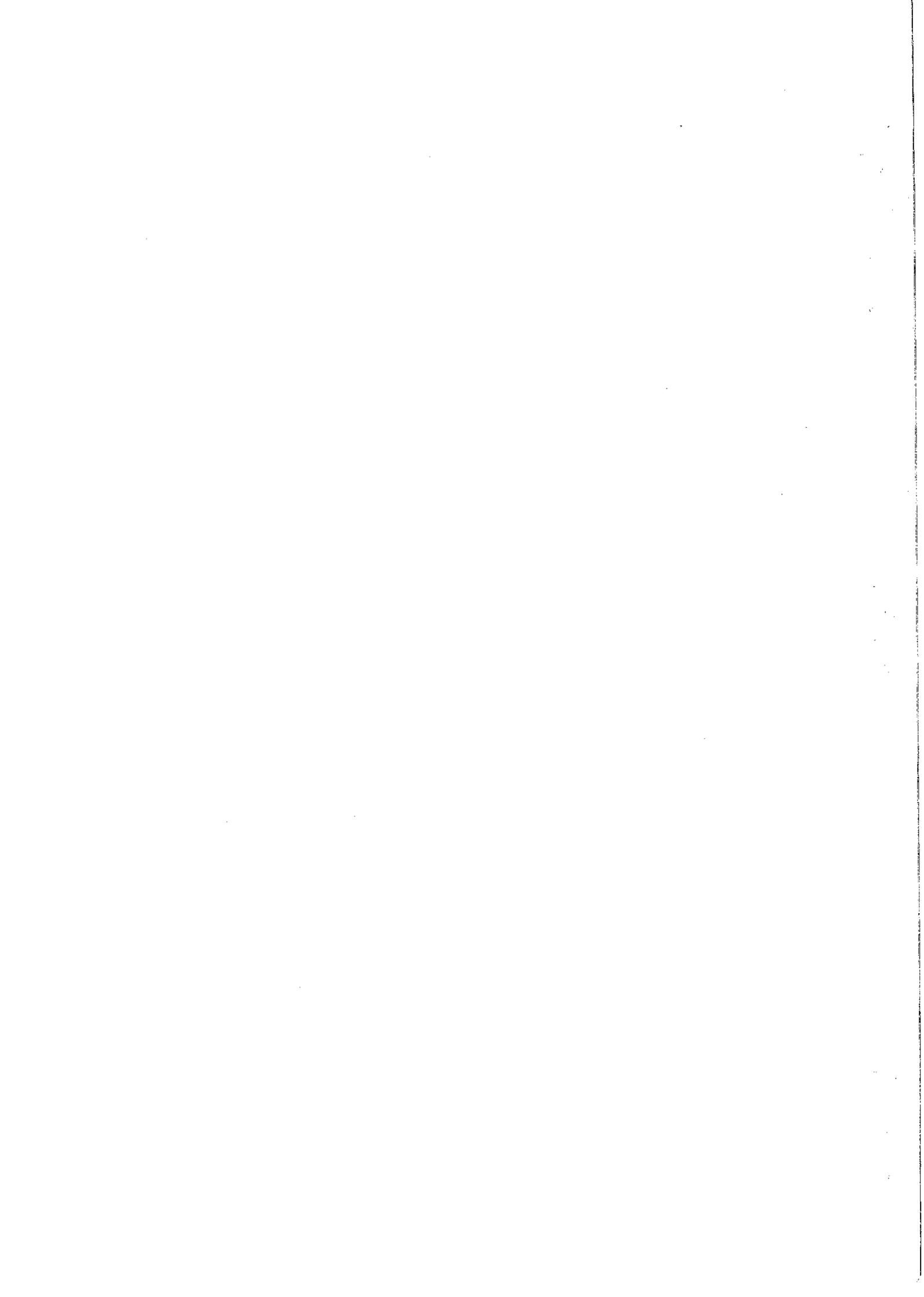


*Gian Paolo Anedda*



Il CAPO UFF. TECNICO  
(Sig. Filippo Turchi)

*Fiorenzo Turchi*



## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I - NORME PRELIMINARI

##### Art.1 - NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento edilizio ha per fine:

- a) il più ordinate sviluppo edilizie dell'abitato, sia per quanto riguarda la funzionalità che l'estetica e l'igiene;
- b) il contemperamento degli interessi privati che possono trovarsi in contrasto, mediante la disciplina dei rapporti di vicinato.

Esse è un corpo di norme che mirano alla regolamentazione di ogni settore direttamente connesso con l'attività fabbricativa e con l'ordinate sviluppo urbanistico nell'ambito di tutto il territorio comunale.

##### Art.2 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

Qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, da chiunque tale attività sia esercitata, è soggetta alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle cartografie e norme costituenti lo strumento urbanistico vigente nel Comune.

#### TITOLO II - COMMISSIONE URBANISTICA E EDILIZIA.

##### Aer.3 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE URBANISTICA E EDILIZIA.

La Commissione urbanistica e edilizia comunale è chiamata ad esprimere il suo parere:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico e di assetto del territorio comunale;
- b) su tutti i progetti delle opere, soggette a concessioni amministrative e ad autorizzazione di cui ai successivi artt.6 e 8;
- c) sui piani particolareggiati, sui piani di zona per l'edilizia economica e popolare, sui piani di lottizzazione convenzionata;
- d) sulla apertura di discariche, di cave e miniere;
- e) sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nel cimitero e sulle piazze pubbliche;
- f) su tutti i progetti di opere pubbliche;
- g) sull'interpretazione, sulla esecuzione e sulle eventuali modifiche del presente Regolamento;
- h) in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza interessanti il territorio comunale.

Essa potrà, col suo voto, proporre ai progetti le modifiche che più riterrà opportune, in modo da renderli più rispondenti alle norme sia di natura urbanistica che di natura statica, estetica e funzionale.

Prima dell'esame da parte della Commissione edilizia le pratiche edilizie dovranno essere esaminate dall'Ufficio Tecnico Comunale che esprimerà un parere in merito alla regolarità della domanda e al rispetto delle norme in vigore. Tale parere dovrà es

sere firmato dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il parere della Commissione, che rifletterà il rispetto delle leggi e dei regolamenti, sarà solo consultiva e non costituirà presunzione alla emissione della concessione e dell'autorizzazione di cui ai successivi articoli, che è riservata solo ed esclusivamente al Sindaco.

#### Art.4 - FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE URBANISTICA E EDILIZIA.

La Commissione Urbanistica ed Edilizia comunale è composta dai seguenti membri:

a) membri di diritto:

1) Il Sindaco e un suo delegato, che la presiede;

2) il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e un suo delegato;

3) L'Ufficiale Sanitario del Comune;

b) membri elettivi:

4) un Ingegnere e un Architetto e un Geometra, iscritti nei rispettivi Albi professionali;

5) tre rappresentanti del Consiglio Comunale, anche se fuori dal Consiglio, di cui uno scelto dalla minoranza consigliare;

I membri elettivi sono nominati dal Consiglio Comunale e durano in carica due anni; essi sono però rieleggibili. Saranno però da considerarsi dimissionari se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

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

#### Art.5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICA E EDILIZIA.

La Commissione, di cui all'art.4, è convocata dal Sindaco ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni qualvolta ve ne sia la necessità.

Le adunanze sono valide quando vi sia presente la metà più uno dei componenti, compreso il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei votanti; a parità di voti prevale quello del Presidente.

I componenti della Commissione non potranno presenziare alle esame e alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati e in cui siano comunque interessati, a meno che non siano espressamente invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione dovrà essere annotata nel verbale della seduta.

Le funzioni di Segretario della Commissione saranno disimpegnate dal ~~Segretario Comunale~~ o da altro impiegato comunale all'uopo designato dal Sindaco. Il Segretario redigerà, in apposito regis-

\* tecnico



tro, i processi verbali delle adunanze, che saranno dalle stesse e da il Presidente controfirmati.

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

### TITOLO III - CONCESSIONI EDILIZIE.

#### Art.6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.

Chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le aree del demanio pubblico, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere alla esecuzione di opere di urbanizzazione e di qualsiasi opera che comporti una modificazione del territorio, ivi compresa la coltivazione di cave o miniere, l'impianto e il taglio di boschi, deve richiedere apposita concessione o autorizzazione al Sindaco.

Non sono soggette a concessione edilizia né assoggettabili al pagamento dei relativi tributi le opere realizzate dalle Amministrazioni statali; resta comunque l'obbligo per tali Amministrazioni di sentire l'Amministrazione Comunale, come previsto dal 2° comma dell'art.31 della Legge Urbanistica integrata, al fine di accertare che le opere medesime non siano in contrasto con lo strumento urbanistico comunale vigente. Vale anche quanto previsto dall'art.56 del D.P.R. n° 348/ 1979.

Ai sensi dell'art.3 della L.R. n°23 dell'11.10.1985 l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia del territorio comunale è soggetta a concessione da parte del Sindaco che la rilascia dietro la corresponsione degli oneri ad essa relativa, in base alle vigenti leggi.

Più in particolare sono soggetti a concessione i lavori inerenti:

- a) l'apertura di cave e miniere anche cielo aperto;
- b) la costruzione di nuovi edifici, anche a carattere precario e temporaneo;
- c) la demolizione di edifici e la ricostruzione degli stessi;
- d) l'ampliamento di edifici esistenti;
- e) le modifiche strutturali;
- f) le modifiche che incidono sull'aspetto esterno degli edifici esistenti;
- g) le modifiche interne, che pur non incidendo sulla struttura preesistente, abbiano comunque rilevanza sostanziale, cioè comportino mutamenti di destinazione d'uso e/o variazioni di superfici utili o di volume e siano comunque oggetto della disciplina urbanistica e d'igiene del Comune;
- h) la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di privati;
- i) la formazione o trasformazione di aree attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero;
- l) l'installazioni di stazioni di servizio e di pompe di distribuzione di carburante di qualsiasi tipo;
- m) il restauro di edifici di interesse storico-artistico.

La concessione può essere: onerosa, convenzionata e gratuita; nel primo caso l'onere di concessione è commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione.

## Art.7 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE EDILIZIA.

Oltre che per i lavori di cui al 2° comma del precedente art.6, non è richiesta la concessione edilizia per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico e storico:

- a) demolizione e ricostruzione di pavimenti interni;
- b) scrostamento e rifacimento di intonaci interni, coloritura e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna della disponibilità dei locali;
- c) spurge, sostituzione e restauro di decantate, fogni interne, fogli, pozzetti, fosse settiche e biologiche esistenti;
- d) pulizia e riparazione di tetti, impermeabilizzazioni di terrazze e simili;
- e) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia elettrica, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi e opere inerenti, salvo l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e contenute in regolamenti specifici e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili all'esterno.

## Art.8 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, secondo le leggi e i regolamenti vigenti:

- a) le opere di manutenzione straordinaria di restauro e di risanamento conservativo;
- b) 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;
- c) le opere di demolizione, i rintocchi e gli scavi finalizzati ad attività edilizia;
- d) le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;
- e) l'occupazione anche temporanea di suolo pubblico con depositi, accumuli di rifiuto relitti e rottami, attrezzature mobili baracche e tettoie;
- f) l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi i forni all'aperto e le opere oggettivamente precarie e temporanee;
- g) l'impianto e taglio di boschi, l'esecuzione di scavi di sterramento di qualsiasi natura, la formazione di rilevati e l'apertura di nuove discariche.

I lavori di cui al punto g), se di notevole estensione sono subordinate ad uno studio idrogeologico che garantisca l'assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed il reperimento di adatto materiale di copertura.

Non sono soggette ad autorizzazione le modifiche del suolo derivanti da lavorazioni agricole e silvopastorali.

L'autorizzazione per l'escavazione di canali di alvei di corsi d'acqua, nonché per l'estrazione di sabbia e ghiaia dagli alvei medesimi è rilasciato dall'Assessorato Regionale competente, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale.

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 tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

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 e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 1° Giugno 1939, n. 1089.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

**Art.9 - LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le opere previsionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli e danni, ferme restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente domanda di concessione e di autorizzazione, di cui ai precedenti artt. 6 e 8.

**Art.10 - MODALITA' PER RICHIEDERE LA CONCESSIONE EDILIZIA.**

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art.6, redatta in carta da belle e firmata dal proprietario e da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, quelle dello strumento urbanistico vigente e tutte le altre leggi e Regolamenti vigenti in materia;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, con l'indicazione dell'Albo professionale in cui risulta iscritto, del costruttore e dell'assistente ai lavori e di denunciare, entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza d'ufficio della concessione;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o Ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia. In tale caso sono applicabili le norme di cui agli artt.1268 e seguenti del Codice Civile, che disciplinano le modificazioni soggettive del rapporto obbligatorio;
- e) essendo la concessione subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, l'impegno di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

Resta inteso che nel caso di erronea progettazione e prospettazione della situazione di fatto persistente, di errori od omissioni della documentazione prescritta, la concessione rilasciata sarà illegittima, a meno che non risulti certo che nessuna conseguenza poteva derivarne alle determinazioni assunte dal Sindaco sulla domanda.

**Art.11 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA.**

Per le opere edilizie, a corredo delle domande, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati, in triplice copia:

- a) planimetria catastale quotata della località, in scala uguale a quella dello strumento urbanistico vigente, indicante la edificazione esistente e la viabilità al contorno, nonché la posizione esatta della costruzione per cui si chiede la concessione.
- b) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1/500 da cui risulti la sistemazione prevista con le opere di giardinaggio, le recinzio

ni, le aree per parcheggio previste dall'art.41 sexies della Legge Urbanistica integrata, le eventuali rampe d'accesso ai locali seminter-rati;

c) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, tutti in scala non inferiore a 1:100;

d) una tavola prospettica da cui si desuma facilmente la superficie e il volume della costruzione nonché la superficie di ogni singolo ambiente;

e) il quadro prospettico di cui all'art.11 del D.M. 10.5.1977 per la determinazione del costo di costruzione (allegate al presente Regolamento)

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche.

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

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

Nel caso di costruzioni ricadenti in zona sismica e con strutture in calcestruzzo cementizio armato normale e precompresso e in acciaio si dovrà presentare anche l'attestazione della denuncia delle opere da eseguire al competente Ufficio del Genio Civile.

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

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

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

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

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al titolare della concessione, dalla quale risulterà il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare la domanda e comprovare la presentazione.

#### Art.12 - MODALITA' PER RICHIEDERE L'AUTORIZZAZIONE.

La domanda di autorizzazione per eseguire i lavori di cui a

l'art.8, redatta in carta da belle e firmata dall'interessato, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento delle leggi e regolamenti vigenti in materia;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) per i lavori di cui al punto e) dell'art.8, il nome del Direttore dei Lavori, con l'indicazione dell'Albo professionale cui risulta iscritto.

Alla domanda, per i lavori di cui ai punti b), c), d), e) del citato art.8, deve essere allegata una planimetria in scala catastale da cui possa desumersi l'esatta posizione dell'opera per la quale si chiede l'autorizzazione.

#### Art.13 - ESAME DEI PROGETTI E COMUNICAZIONE DEGLI ESITI.

Sulle domande di concessione e di autorizzazione presentate, prima che su di esse vengano sentiti i pareri obbligatori e gli eventuali pareri facoltativi, viene effettuata l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare particolarmente la esatta prospettazione della situazione di fatto e dei calcoli planivolumetrici, il rispetto della normativa urbanistica, edilizia e igienica vigente e l'attendibilità del costo di costruzione.

A conclusione dell'istruttoria l'Ufficio Tecnico provvederà a redigere una breve relazione da trasmettere alla Commissione Edilizia, all'Ufficiale Sanitario e al Sindaco.

Le domande con la relativa documentazione devono passare quindi alla Commissione Edilizia Comunale e all'Ufficiale Sanitario che esprimeranno un parere non vincolante, la prima sulla conformità del progetto alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, alle norme di carattere estetico e tecnico e a quelle di carattere statico; il secondo sul rispetto del Regolamento d'igiene e sulla ricorrenza dei necessari requisiti igienici.

Nei territori soggetti a protezione paesagistica, ai sensi della Legge 6 giugno 1939, N. 1497, e del D.P.R. 19 giugno 1979, N. 348, i progetti esecutivi delle opere da eseguirsi devono preventivamente ottenere il nulla-osta dell'Assessorato Regionale della Pubblica Istruzione, Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport;

Gli Organi su citati devono, entro 60 giorni dal ricevimento della domanda, esprimere il loro motivato parere, nel caso questo non avvenga il parere e il nulla-osta si intende tacitamente concesso.

Il parere negativo e il negato nulla-osta da parte degli Organi ed Uffici estranei all'Amministrazione Comunale, costituisce impedimento al rilascio della concessione e autorizzazione richieste.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione e di autorizzazione devono essere notificate all'interessato entro 60 giorni dal ricevimento della domanda e da quella di presentazione dei

documenti aggiuntivi indicati dall'Amministrazione Comunale ad integrazione degli atti progettuali e degli impegni da assumersi a carico del richiedente la concessione.

Scaduti i termini senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato, salvo il diritto alla tutela giurisdizionale di cui all'art.16 della legge 28.1.1977, n.10, può, in base all'art.14 della legge regionale 28.4.1978, n.30, avanzare istanza all'Assessore regionale agli Enti Locali, Finanza e Urbanistica contro il silenzio rifiuto.

Dall'avvenute rilascie della concessione e autorizzazione ne viene data notizia al pubblico mediante affissione per 15 giorni all'alba pretoria, con la specificazione del titolare e della località nella quale deve effettuarsi l'intervento. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Qualsiasi cittadino può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e convenzionali e avanzare ricorso presso gli Organi competenti contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei piani urbanistici vigenti.

La concessione è rilasciata al richiedente che posseda il titolo in virtù del quale possa disporre liberamente del terreno, detto titolo può pertanto consistere nel possesso di un diritto reale come proprietà, usufrutto, enfiteusi, diritto di superficie ma anche scaturire da un'accordo idoneo tra il richiedente ed il proprietario che assicuri al primo la disponibilità dell'area.

Il Comune dovrà verificare l'esistenza del titolo specifico, richiedendo la presentazione di apposita documentazione. Nel caso di titolarità di un diritto reale, sarà sufficiente un certificato o una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. Nel caso di disponibilità dell'area bisognerà richiedere copia del contratto regolarmente trascritto.

Per gli immobili di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici la concessione è rilasciata a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

#### Art.14 - DINIEGO.

Nel caso la concessione o l'autorizzazione venisse negata dal Sindaco, il provvedimento di diniego deve essere adeguatamente motivato con la indicazione della norma con la quale il progetto preso in esame si pone in contrasto.

Quando il diniego è dovuto a motivi di ordine ambientale, igienico e igienico la motivazione deve essere adeguatamente specificata, onde consentire a chi ha presentato il progetto di conoscere come secondo l'Amministrazione dovrebbe essere rielaborato lo stesso, affinché non si riproduca il denunciato contrasto con gli interessi pubblici affermati.

Il diniego non può porsi per contrasto con uno strumento ur

banistico in fase di elaborazione, né con uno strumento già "in itinere"; in queste ultime case può solo assumersi un provvedimento di salvaguardia (sospensione di ogni determinazione sulle domande di concessione non conformi alle strumenti urbanistico "in itinere") fino alla data di entrata in vigore dello strumento adottato e comunque per un periodo non superiore a tre anni.

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

#### Art.15 - OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE.

Non potrà essere rilasciata la concessione edilizia per costruzioni di abitazioni civili in aree non dotate di opere di urbanizzazione primaria e per le quali non saranno fornite dai proprietari congrue garanzie circa l'esecuzione delle opere predette contemporaneamente alla costruzione medesima, entro i termini prescritti, a termine di legge, dal Comune. Garanzie e tempi saranno riportate in apposita convenzione.

Tale convenzione deve contenere tra l'altro:

- 1) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e l'impegno del proprietario a realizzarle e le relative garanzie finanziarie; gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- 2) il corrispettivo in proporzione al volume edificabile delle spese di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura del Comune;
- 3) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per la inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nello strumento urbanistico.

#### Art.16 - RISPETTO DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI DIRITTI DI TERZI.

La concessione edilizia o l'autorizzazione è sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e dei regolamenti che disciplinano la materia.

La concessione e autorizzazione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto dall'art.10, lettera d) del presente Regolamento.

In caso di trasferimento dell'immobile non ancora ultimato e per cui non è stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità e d'uso, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione della intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione e autorizzazione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente annullata. Resta inteso che questa nuova concessione sarà gratuita.

#### Art.17 - TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONCESSIONE, DECADENZA, RINNOVO.

Sull'atto di concessione devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Essa ha una durata di un anno a

partire dalla data di sottoscrizione da parte del Sindaco della stessa, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce non risultino iniziate e siano state sospese per più di 180 giorni consecutivi.

Il termine di ultimazione, entro cui l'opera deve essere dichiarata eseguibile o agibile (entro cui deve essere richiesto il relativo certificato di cui agli artt. 33 e 52 del presente Regolamento) non può essere superiore a tre anni dalla data di rilascio e può essere prorogata con provvedimento motivato solo per il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue caratteristiche tecnico-costruttive; avverte che quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Il titolare della concessione deve notificare per iscritto al Comune, prima dell'inizio dei relativi lavori, la data d'inizio di tutte le operazioni relative ai lavori autorizzati.

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tale ipotesi la nuova concessione concerne solamente la parte non ultimata.

La concessione decade anche:

- 1) quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva Direzione, l'abbia abbandonata o sia stata sostituita senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero, e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali e speciali di legge e di regolamento, e alle condizioni inserite nella concessione e autorizzazione, e esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto la nuova autorizzazione.

Nel caso di decadenza della concessione il Sindaco potrà eventualmente rilasciare una nuova concessione in conformità alle previsioni urbanistiche in vigore all'atto del nuovo rilascio e previo il pagamento di eventuali maggiori oneri connessi alla concessione medesima.

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

Per inizio dei lavori s'intende la realizzazione di consistenti opere di sbancamento e getti di almeno il 30% delle strutture di fondazione nelle nuove costruzioni.

E' in ogni caso ammessa, entro 90 giorni dalla data di en-

trata in vigore di nuovi strumenti urbanistici, la revoca di concessioni edilizie e la demolizione di opere parzialmente eseguite relative ad edifici in rilevante contrasto con le prescrizioni urbanistiche entrate in vigore.

#### Art. 18 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'.

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale o parziale difformità, con variazioni essenziali, in assenza di autorizzazione possono ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria, quando siano conformi agli strumenti urbanistici generali o attuativi approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

A tal fine il responsabile dell'abuso deve presentare apposita richiesta al sindaco, prima della scadenza dei termini di cui agli articoli 6, secondo comma, e 7, primo comma della Legge Regionale 11/10/1985, n.23.

La richiesta di sanatoria s'intende respinta qualora il sindaco non si pronunci entro sessanta giorni.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento degli oneridi concessione dovuti in conformità alla normativa vigente, in misura doppia.

#### Art.19 - CONCESSIONI IN DEROGA.

Nei casi e nei modi previsti dall'art.3 della legge 21. 12. 1955, n.1357, il Sindaco, previa la deliberazione del Consiglio Comunale, può concedere concessioni edilizie e autorizzazioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici e d'interesse pubblico.

Il rilascio della concessione edilizia è sempre subordinato al nulla-osta preventivo della Regione.

I poteri di deroga non possono comunque essere esercitati nei confronti di prescrizioni concernenti le destinazioni d'uso.

#### Art.20 - LAVORI SENZA CONCESSIONE - LAVORI DIFFORMI.

1 Sono opere eseguite in totale difformità dalla concessione quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto della concessione stessa, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2 Il sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi del successivo articolo 8, ingiunge la demolizione.

3 Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4 L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5 L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del sindaco a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

6 Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

7 *Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite la competente prefettura, al Ministro dei lavori pubblici.*

8 In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al primo comma dell'articolo 4 ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal terzo comma del medesimo articolo 4, il presidente della giunta regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9 Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 17, lettera b), della legge 28 gennaio 1977, n. 10, come modificato dal successivo articolo 20 della presente legge, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

Art. 21 - SANZIONI AMMINISTRATIVE.

*Sanzioni per le opere eseguite in assenza di concessione,  
in totale difformità o con variazioni essenziali*

Le opere realizzate in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, sono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio indisponibile del comune, previa diffida a demolire.

La diffida di cui al comma precedente è disposta dal sindaco con apposita ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi o della destinazione di uso originaria da attuarsi entro il termine perentorio di novanta giorni.

Il sindaco, qualora accerti la prosecuzione dei lavori da parte del proprietario dell'opera abusivamente iniziata, nonostante l'ordinanza di sospensione, può disporre d'ufficio la demolizione e il ripristino dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso.

In caso contrario, alla scadenza del termine di cui al secondo comma e con effetto da tale data, ove vi sia stata inottemperanza all'ordinanza predetta, l'opera abusivamente costruita e la relativa area di sedime sono, di diritto, acquisite gratuitamente al patrimonio del comune.

Sono altresì, di diritto, contestualmente acquisite al patrimonio del comune le aree adiacenti di proprietà degli stessi titolari dell'area abusivamente edificata, occorrenti a garantire un funzionale accesso all'area medesima, nonché una pertinenza di superficie pari ad almeno tre volte l'area di sedime e che garantisca attorno alla costruzione una fascia larga metà dell'altezza dell'opera e comunque non inferiore a metri 5.

Qualora la parte residua di area non risulti funzionalmente utilizzabile dal privato, può essere acquisita in tutto, o in parte, dietro corresponsione di una somma pari all'indennità di esproprio, su richiesta del proprietario.

L'accertamento dell'inottemperanza dell'ingiunzione a demolire nei termini indicati nei precedenti commi, costituisce titolo per l'immissione in possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.

Il sindaco accerta l'avvenuta acquisizione e dispone l'immissione nel possesso degli immobili acquisiti al patrimonio del comune con la contestuale redazione, da parte di tecnici incaricati, dello stato di consistenza degli immobili, previ gli adempimenti e con le modalità di cui all'articolo 3, terzo e quarto comma, della legge 3 gennaio 1978, n. 1.

Il sindaco dispone la pubblicazione del predetto provvedimento nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna, parte III, lo notifica agli interessati nelle forme previste per gli atti processuali civili e ne chiede la trascrizione nei registri immobiliari, corredandolo del verbale di immissione in possesso e dello stato di consistenza, non appena espletate tali ultime formalità.

Il sindaco richiede, quindi, all'Ufficio tecnico erariale le conseguenti volturazioni catastali.

Il consiglio comunale, qualora le opere acquisite non contrastino con rilevanti interessi urbanistici od ambientali e sussistano prevalenti interessi pubblici alla loro conservazione ed utilizzazione, ne definisce la destinazione d'uso.

Ove non ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, le opere abusive sono demolite a cura e spese dell'amministrazione comunale.

Qualora l'amministrazione comunale non provveda agli adempimenti di cui ai commi settimo e seguenti del presente articolo entro novanta giorni, l'Assessore regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica adotta, previa diffida, i necessari provvedimenti sostitutivi.

Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.

#### *Opere eseguite in parziale difformità*

Le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato dal sindaco con propria ordinanza.

In caso di inottemperanza all'ordinanza predetta, il sindaco ordina la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero applica una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive, qualora queste ultime non possono essere demolite senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

L'accertamento del valore di cui al comma precedente è effettuato, entro 90 giorni, dall'ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale, sulla base del costo di produzione stabilito dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, per gli interventi di edilizia residenziale o sulla base del valore venale delle opere qualora si tratti di edifici adibiti ad usi diversi da quello residenziale.

Le spese per l'accertamento del valore sono a carico del responsabile dell'abuso e vengono determinate secondo tariffe stabilite in sede comunale, sentiti gli Ordini professionali.

La relazione d'accertamento del valore è trasmessa all'Ufficio tecnico erariale, per un parere di congruità.

Qualora l'Ufficio tecnico erariale non si pronunci entro 60 giorni dalla data della richiesta comunale, il comune applica la sanzione pecuniaria sulla base del valore determinato dall'amministrazione comunale.

*Opere eseguite sui suoli di proprietà dello Stato,  
della Regione o di enti pubblici*

Qualora soggetti diversi dalle amministrazioni statali abbiano eseguito, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, della Regione o di enti pubblici, opere in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali, il sindaco, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, ordina la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

La demolizione è eseguita a cura del comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

*Interventi di ristrutturazione edilizia*

Le opere di ristrutturazione edilizia, come definite dalla lettera d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, eseguite in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono demolite ovvero rimosse e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il termine stabilito dal sindaco con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura dell'amministrazione comunale e spese dei responsabili dell'abuso.

Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico-comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il sindaco irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere.

L'accertamento del valore di cui al precedente comma è effettuato secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti del precedente articolo 7.

È comunque dovuto il contributo di concessione di cui agli articoli 3,5,6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Quando le opere vengono eseguite senza concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, il sindaco, su parere vincolante dell'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria da lire un milione a lire dieci milioni oltre a quella di cui al secondo comma del presente articolo.

Qualora l'amministrazione competente a vigilare nell'osservanza del vincolo non si pronunci entro 120 giorni, il sindaco provvede direttamente.

*Sanzioni per illegittimo mutamento  
della destinazione d'uso*

Se viene attuato un mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni di cui al precedente articolo 11, non è consentito, il sindaco, qualora non venga rispettata la diffida

a ripristinare entro novanta giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio all'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'amministrazione comunale.

Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto, ai sensi del terzo comma del successivo articolo 13, l'applicazione di una pena pecuniaria che, nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a lire cinquecentomila. Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da lire cinquecentomila a lire duemilioni.

#### Art.22 - VARIANTI AL PROGETTO.

Nel caso sia necessario apportare delle modifiche e varianti al progetto approvato e per cui si è rilasciata la concessione, si deve richiedere al Sindaco una concessione di variante per la quale va seguita la stessa procedura prescritta per la concessione originaria. La concessione di variante si prefigura come nuova concessione solo per la parte che innova.

Nel caso che le varianti siano state apportate senza preventivo atto di concessione, si applica quanto disposto dall'art.15 della legge 28.2.1985, n° 47 e dalla LR. 11.10.1985, n° 23.

#### Art.23 - RILASCIO DI COPIA DELLA CONCESSIONE.

Il Comune ha l'obbligo di rilasciare copia della concessione a chiunque la richieda nei modi voluti dalle disposizioni vigenti; non può essere rilasciata invece copia degli atti di progetto, dei quali i privati possono solo prendere visione.

#### Art.24 - CONTRIBUTO DI CONCESSIONE

In base all'art.3 della legge 28.1.1977, n.10, il rilascio della concessione è subordinato al pagamento di un contributo di concessione che generalmente si compone di due quote:

- a) per edifici residenziali, turistici e commerciali:
  - la quota di urbanizzazione, commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stabilita dall'Amministrazione Comunale in base alle tabelle parametriche della Regione;
  - la quota di costruzione, commisurata al costo della costruzione, nella percentuale fissata da decreto regionale;
- b) per edifici industriali e artigianali:
  - la quota di tutela ambientale, pari all'incidenza delle opere di riqualificazione dei luoghi alterati dagli interventi, deliberata dall'Amministrazione Comunale in base ai parametri regionali;
  - la quota di tutela ecologica, pari all'incidenza delle opere di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, deliberata dall'Amministrazione Comunale in base a parametri regionali;
  - la quota per gli oneri relative alle opere di urbanizzazione prima-

ria mancanti e non programate nel caso queste non vengano realizzate interamente attraverso programmi pubblici d'intervento;

- la quota afferente gli oneri di urbanizzazione secondaria stabilita dall'Amministrazione Comunale in base alle tabelle parametriche Regionali.

Nelle zone omogenee soggette all'obbligo di lottizzazione (zone C, D, F), le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite direttamente dal lottizzante e, nelle zone E e G dal Concessionario. Gli oneri di urbanizzazione secondaria dovranno essere corrisposti all'atto della stipula della convenzione, nelle zone soggette a l'obbligo della lottizzazione, e all'atto del rilascio della concessione per tutti gli altri casi.

Nelle zone industriali e artigianali è ammessa la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e per la sistemazione dei luoghi alterati dagli interventi.

Il contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 5 e 10 della legge 28.1.1977, n.10, può essere corrisposto per il 50% all'atto della stipula della convenzione e del rilascio della concessione; il restante 50 % può essere corrisposto entro 24 mesi dalla ultimazione dei lavori, con le modalità e garanzie stabilite dal Consiglio Comunale. (art.17 legge regionale 28.4.1978, n.30)

Resta inteso che ogni qual volta il concessionario si obbliga alla realizzazione, a scomputo totale o parziale della quota dovuta, direttamente delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 11 della legge 28.1.1977, n.10, e dell'art.4 della L.R. 28.4.1978, n.30, queste devono essere della stessa specie.

Nel caso di concessioni inerenti piani di lottizzazione per le quali sia stato assunto dal lottizzante l'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione o in caso di vecchie lottizzazioni tali opere siano state già del tutto, o in parte realizzate, il rilascio delle singole concessioni è subordinato al pagamento della sola quota inerente in costo di costruzione.

#### Art.25 - CONCESSIONI ONEROSE.

Nei casi in cui il proprietario non abbia optato per l'ipotesi di cui all'art.5 della legge 28.1.1977, n.10, la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione e ad un atto unilaterale di obbligo da parte del richiedente la concessione che deve prevedere, fra l'altro:

- 1) la quota di contributo commisurata al costo di costruzione determinato ai sensi dell'art.6 della legge prima citata e del Decreto dell'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanza e Urbanistica 31.1.1978, n.71-U;
- 2) la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, richieste dall'Amministrazione Comunale ove non sia già avvenuta in forza ad un piano par-

ticolareggiato o di lottizzazione;

3) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art.5 della legge su citata e del Decreto dell'Assessore all'Urbanistica della regione 28.1.1978, n.70-U; ovvero, qualora dette spese vengano coperte tutte o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;

4) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

5) l'obbligo del rispetto delle clausole previste in convenzione e le relative sanzioni per l'osservanza di tali obblighi.

#### Art.26 - CONCESSIONI CONVENZIONATE.

Nei casi di cui agli artt.7 e 9 della legge 28.1.1977, n.10 la quota commisurata al costo di concessione non è dovuta. In tale circostanza la concessione è subordinata alla stipula di una convenzione da parte del richiedente, che deve prevedere tra l'altro:

1) la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ove non siano già avvenute in forza di un piano particolareggiato o di lottizzazione;

2) gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, realizzate o da realizzare a cura del Comune, in proporzione al volume o alla superficie edificabile, determinati ai sensi dell'art. 5 della legge 28.1.1977, n.10, e del Decreto dell'Assessore all'Urbanistica della Regione del 28.1.1978, n.70-U, ovvero, qualora detti oneri vengano coperti tutti o in parte attraverso la diretta esecuzione delle opere, le garanzie finanziarie relative e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;

3) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;

4) i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di concessione e dei canoni di locazione degli alloggi;

5) l'obbligo di rispettare le destinazioni d'uso previste in convenzione e le relative sanzioni per l'inosservanza di tali obblighi.

Fermo restando il limite della superficie utile abitabile in mq 123,5 (95 mq art. 16 L.5/8/78, n.457, +30%), possono essere convenzionati ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge 28/1/77, n.10, anche gli alloggi la cui superficie accessoria superi il 40% della predetta superficie utile abitabile.

Per la parte di superficie accessoria eccedente il 40% deve essere altresì corrisposta la quota relativa al costo di costruzione.

Non possono invece convenzionarsi i seguenti edifici:

a) edifici e alloggi aventi caratteristiche di lusso, ai sensi del D.M. 2.8.1969;

b) le parti di edifici (ampliamenti) che vanno ad aggiungersi all'esistente determinando superfici utili abitabili o caratteristiche di cui

ai punti precedenti;

d) edifici o vani destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali.

Nel caso di edifici composti da più appartamenti può presentarsi il caso che solo parte di questi non sono convenzionabili.

Nel caso di edilizia convenzionata:

- 1) l'accorpamento di più appartamenti, aventi una superficie complessiva superiore a quella di cui alla lettera a), comporta la decadenza della convenzione e di conseguenza l'obbligo di corresponsione della quota di costo di costruzione;
- 2) la modifica di destinazione d'uso da residenza ad attività turistica, commerciale, direzionale comporta anch'essa la decadenza della convenzione con gli effetti di cui sopra;
- 3) la convenzione e gli obblighi relativi al prezzo di cessione e al canone di locazione deve riguardare anche le superfici non residenziali.

#### Art.27 - CONCESSIONI GRATUITE.

Nei casi contemplati all'art.9 della legge 28.1.1977, n.10, la concessione è gratuita; essa è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

Per quanto riguarda il caso di cui alla lettera a) del suddetto art.9, le opere in zona agricola, ivi comprese le residenze, devono rispondere ai seguenti due requisiti:

- 1) che siano in funzione della conduzione del fondo, cioè al servizio dell'impresa agricola o zootecnica che si esercita sul fondo
- 2) che il concessionario esercitante l'impresa agricola sia un imprenditore agricolo a titolo principale, cioè che dedichi almeno 2/3 del proprio tempo di lavoro all'attività agricola e che ricavi da tale attività almeno 2/3 del proprio reddito globale da lavoro, risultante dalla propria posizione fiscale. La sussistenza di detti requisiti deve essere dimostrata dal richiedente la concessione, con la presentazione di idonea documentazione.

Per quanto detto alla lettera d) del menzionato art.9 va precisato che l'ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari non può essere concesso più di una volta e che deve trattarsi di edifici che rimangono unifamiliari anche dopo l'esecuzione dei lavori oggetto della concessione gratuita.

Nel caso contemplato dalla lettera e) dell'art.9 rientrano tutte le opere di risanamento purché finalizzate al miglioramento delle condizioni igieniche o statiche delle abitazioni che non comportino aumento di volume e, nel caso di abitazioni unifamiliari non superino il 20% di cui alla lettera b). E' però compresa la realizzazione, anche con aumento di volumetria, dei volumi strettamente indispensabili per le installazioni ed impianti tecnologici (termici, idraulici, elettrici, di ascensori ecc.) afferenti l'uso residenziale.

Devono pertanto intendersi escluse dall'esenzione le ristrutturazioni comportanti modifiche di destinazione d'uso, anche se giustificate con il miglioramento delle condizioni igieniche e statiche

Nei casi contemplati dalla lettera f) sono da comprenderci:

- a) impianti, attrezzature e opere pubbliche;
- b) impianti realizzati dalla RAI, dall'ENEL e dalla SIP, nonché acquedotti, fognature e simili;
- c) le opere a finalità culturale, di spettacolo e sport, nonché le altre opere d'interesse generale realizzate dagli enti o associazioni istituzionalmente competenti che non perseguono fine di lucro;
- d) le opere di urbanizzazione in attuazione delle indicazioni contenute dagli strumenti urbanistici generali a di attuazione.

Sono però escluse dalla concessione gratuita quelle opere di urbanizzazione secondaria che, pur concorrendo al soddisfacimento di un interesse generale, sono destinate all'esercizio di una attività avente fine di lucro.

Per le opere che si realizzano su beni demaniali o patrimoniali dello Stato la concessione è subordinata al pagamento della quota afferente le opere di urbanizzazione

Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili e mutamento delle destinazioni d'uso (art.9, letterab) la autorizzazione è gratuita quando il concessionario si impegni, mediante convenzioni, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati col Comune ed a concorrere agli oneri di urbanizzazione. In queste casi lo schema di convenzione deve essere quello di cui al Decreto Assessor Urbanistica della Regione n.72-U del 31.1.1978 e il concorso degli oneri d'urbanizzazione è fissato nell'allegato A del Decreto Assessor Urbanistica della Regione n.70-U del 31.1.1978.

#### Art.28 - AUTORIZZAZIONI PER APERTURE DI CAVE O TORBIERE.

Ferme restando le norme e prescrizioni stabilite dalla vigente legislazione statale in materia, con particolare riferimento alle "Norme di polizia delle miniere e delle cave e di prevenzione degli infortuni sul lavoro" di cui al D.P.R. 9 aprile 1959 n° 128 e al D.P.R. 25 aprile 1955 n° 547, l'esercizio delle attività di ricerca e di coltivazione dei materiali la cui lavorazione appartiene ai sensi delle vigenti norme in materia di sostanze minerali, alla categoria delle cave e delle torbiere è regolata dalle disposizioni contenute nella Legge Regionale 22 dicembre 1988 sulla "Disciplina delle attività di cava".

La costruzione di eventuali impianti o manufatti connessi alla attività estrattiva è comunque soggetta a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Il rilascio dell'autorizzazione per l'attività di coltivazione dei minerali è di competenza dell'Assessore regionale dell'Industria, il quale provvede con proprio decreto, entro sei mesi dalla data di presentazione della domanda, sentito il Comitato regionale delle miniere integrato da un rappresentante degli Assessorati regionali della Difesa dell'Ambiente e dei Beni Culturali, e valutato il parere del Comune.

A tal fine il Sindaco, entro otto giorni dall'acquisizione e della documentazione richiesta dall'art.19 della L.R. prima citata, ne da notizia al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio comunale per 15 giorni;

Chiunque può prendere visione della domanda e degli allegati e presentare osservazioni od opposizioni entro i dieci giorni successivi.

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

Trascorso il termine di cui sopra senza che il Comune abbia fatto pervenire il parere di propria competenza, l'Assessore regionale provvede comunque sulla domanda, rilasciando l'autorizzazione o denegandola motivatamente.

Copia del provvedimento di autorizzazione dovrà essere notificata al proprietario ed al Comune entro 15 giorni; l'autorizzazione dovrà essere esposta per 15 giorni nell'albo pretorio del Comune.

Contro il provvedimento dell'Assessore regionale dell'Industria è ammesso ricorso, da parte di chiunque di abbia interesse, al Presidente della Giunta Regionale.

#### Art.29 - CONCESSIONI PER LA REALIZZAZIONI DI IMPIANTI PARARICETTIVI E STAGIONALI.

L'installazione di campeggi, ostelli per la gioventù, parcheggi per roulotte, nonché le opere destinate alle attività di supporto delle iniziative turistiche quali club non residenziali, attrezzature nautiche e balneari, rifugi montani, immobili e vani destinati alle attività ricreative e di spettacolo, circoli dancings aperti al pubblico e simili, è consentita solo nelle aree destinate a tale scopo dal piano urbanistico vigente, previa rilascio di speciale concessione.

### Art.30 - RESPONSABILITA'.

Il committente titolare della concessione e autorizzazione, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'Impresa costruttrice, sono responsabili, nei limiti delle proprie competenze, di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive prescritte nella concessione e autorizzazione.

### Art.31 - ANNULLAMENTO E REVOCA DELLA CONCESSIONE.

La concessione può essere annullata nei seguenti casi:

- 1) per vizio di procedura e di forma (es. mancanza di parere della C. E. e dell'Ufficiale Sanitario);
- 2) per contrasto totale dell'edificio autorizzato con la disciplina vigente (es. edificio da realizzare su area vincolata a verde pubblica)
- 3) per contrasto parziale dell'edificio autorizzato con la disciplina urbanistica vigente (es. volumetria e superficie eccedente a quella consentita nella zona);
- 4) per violazione dell'art.28 della legge urbanistica (es. elusione della disciplina dei piani di lottizzazione e di zona).

Nei casi di cui al n.1 può essere rilasciata una nuova concessione con la quale si superi il vizio di forma e di procedura.

Nei casi in cui ai precedenti n. 2 e 3 si debbono assumere i provvedimenti di cui all'art.11 della legge 28.2.1985, n°47, dell'art.8 della legge regionale 11.10.1985, n°23 e dell'art.21 del presente regolamento.

Nel caso di cui al precedente n.4 può essere promossa una lottizzazione a sanatoria o un piano di risanamento urbanistico secondo quanto previsto dall'art.32 della legge regionale prima ricordata.

Tale piano di lottizzazione dovrà essere presentato al Comune entro 60 giorni; scadute tale termine si applicheranno i provvedimenti di cui all'art.21 del presente Regolamento.

L'annullamento dei provvedimenti del Sindaco che consentono opere non conformi a norme e prescrizioni di leggi, regolamenti e strumenti urbanistici vigenti possono avvenire entro 10 anni dalla loro adozione.

Tali provvedimenti possono essere annullati oltrechè dall'Organo competente ad emanarli, anche con Decreto dell'Assessore Regionale competente in materia di urbanistica su conforme deliberazione della Giunta Regionale.

Il provvedimento di annullamento è emesso entro 18 mesi dalla notifica dell'accertamento delle violazioni di cui ai commi precedenti.

La notifica deve essere effettuata, a norma dell'art.137, e seguenti del Codice di procedura civile, al titolare della concessione, al proprietario dell'immobile, al progettista e all'Amministrazione Comunale, con invito a presentare contraddeduzioni in un termine all'uopo fissato.

L'Assessore Regionale può ordinare, in pendenza della procedura di annullamento, la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare alle persone e con le formalità indicate nel comma precedente; se entro 6 mesi dalla sua notificazione non sia intervenuto l'annullamento del provvedimento, l'ordine di sospensione cessa di avere efficacia.

Intervenuto il decreto di annullamento il Sindaco deve provvedere secondo le procedure di cui all'art.20 del presente Regolamento, ove non provveda gli stessi poteri sono esercitati dall'Assessore Regionale competente in materia urbanistica.

I provvedimenti di sospensione e il decreto di annullamento sono resi noti al pubblico mediante l'affissione all'albo preterite del Comune.

La concessione edilizia e l'autorizzazione possono essere revocate dall'Amministrazione Comunale o Regionale quando l'esecuzione delle opere in esse previste portino gravi pregiudizi all'esecuzione di opere di notevole interesse pubblico; in questo caso nel provvedimento di revoca deve essere adeguatamente dimostrate ed illustrate le interesse pubblico.

#### Art.32 - PROCEDIMENTO PER LA RIMESSA IN PRISTINO.

I lavori iniziati e compiuti in violazione delle leggi urbanistiche in vigore, del presente Regolamento e dello strumento urbanistico, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali e amministrative, comportano l'obbligo della demolizione e della messa in pristino ad eccezione dei casi in cui tali violazioni possono essere eliminati a sanatoria e di quelli previsti all'art.21 del presente Regolamento.

Il Sindaco, senza l'audizione di Organi consultivi e deliberativi, decorsi 20 giorni dalla notifica di cui agli artt. 20 e 31 del presente Regolamento ordina di procedere alla rimessa in pristino, fissando un termine non superiore a 90 giorni per l'esecuzione.

Decorso inutilmente tale termine dispone l'esecuzione dei lavori in danno del contravventore nei successivi 90 giorni.

Le spese sono a carico solidalmente dei soggetti a cui è stato notificato l'ordine e alla loro riscossione si provvede a norma del R.D. 14.4.1910, n.639.

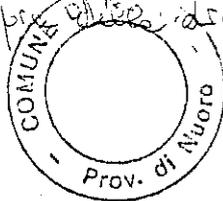
Nel caso d'inerzia del Sindaco si applicano le disposizioni di cui al terz'ultimo comma del precedente art.31.

#### Art.33 - LICENZA DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'.

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modifiche e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al comma precedente è subordinata alle seguenti condizioni:

a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare licenza o concessione edilizia;



- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le eventuali prescrizioni e condizioni apposte sull'autorizzazione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato semplice e armato (legge 5.11.1971, n.1086 e relativo regolamento);
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa che dell'ambiente, sia esterno che interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche e in genere di sicurezza delle costruzioni.

\* h) Gli accertamenti saranno svolti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Ufficiale Sanitario secondo le rispettive competenze; questo ultimo dovrà rilasciare un proprio motivato parere.

#### TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.

##### Art.34 - MISURE DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE.

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni o riparazioni, trasformazione o demolizione di fabbricati già esistenti, ovvero qualunque altro lavoro per cui è necessaria la concessione o l'autorizzazione comunale, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danni a persone e a cose e ad attenuare, per quanto possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire a causa della esecuzione di dette opere.

##### Art.35 - CAUTELE CONTRO DANNI A MANUFATTI DEI SERVIZI PUBBLICI.

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico e occorra in esso costruire assiti e ponteggi, a norma degli articoli seguenti, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale, per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare ogni cautela per non danneggiare gli stessi e dare contemporaneo avviso alle Aziende che esercitano quei servizi, affinché prendano gli eventuali opportuni provvedimenti.

E' facoltà dell'Amministrazione far depositare al titolare dei lavori e al costruttore una congrua cauzione a garanzia del perfetto ripristino delle opere eventualmente danneggiate.

##### Art.36 - FORMAZIONE DEI CANTIERI.

All'atto dell'apertura dei cantieri di lavoro dovrà essere affissa, in vista al pubblico, una tavola chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente e l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale, del progettista, del diret-

- tore dei lavori e del calcolatore delle strutture;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori e indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
  - 4) numero della concessione e autorizzazione comunale.

Ogni cantiere prospiciente le vie o spazi pubblici e comunque aperti al pubblico dovrà essere decorosamente recintato con assiti alti almeno 2,00 mt. Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterne a luce rossa, facilmente visibile a media distanza, mantenute accese, a cura e spese del responsabile del cantiere, dal tramonto al levar del sole.

Le recinzioni dovranno avere porte apribili verso l'interno munite di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Comune ha facoltà di usare, senza corrispondere alcun compenso, compatibilmente peraltro con le esigenze della costruzione, la facciata esterna degli assiti per il servizio delle affissioni, sia esse esercitate direttamente sia a mezzo di ditte appaltatrici del servizio.

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, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico traffico.

Salvo nel caso di cui al punto b), dovranno essere disposte nella via sottostante e adiacente idonee segnalazioni luminose e di altre tipe che avvertano i passanti del pericolo.

Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal suolo, misurata nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicure ripare per le spazie sottostante.

#### Art.37 - IMPIANTI DI CANTIERE-PONTI E SCALE DI SERVIZIO.

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature 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 e impedire la caduta di qualsiasi materiale.

I ponti e le rampe devono essere muniti di parapetti composti da almeno due robusti correnti; le fronti dei ponti verso strada debbono essere munite di stesie, e atrimenti chiuse, in modo da evitare la caduta di oggetti e materiali sulla strada.

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

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.

Art.38 - PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI.

I costruttori o i responsabili del cantiere hanno l'obbligo di predisporre tutti gli accorgimenti necessari ad evitare qualunque causa di danno alle persone addette ai lavori come ad ogni altra persona o cosa in genere.

In ogni caso devono essere rigidamente osservate tutte le norme di legge in materia antinfortunistica; in particolare si dovranno osservare le norme del R.D. 25.7.1913, n.998 e dei D.P.R.27.4.1955 n.547 e 7.1.1956, n.164.

Art.39 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE.

L'assuntore dei lavori o il proprietario, nel caso i lavori siano condotti in economia, e il Direttore del Cantiere, ciascuno per le rispettive competenze, sono responsabili legalmente e civilmente degli eventuali danni verificatisi a persone o a cose, nel corso dei lavori, a causa della inosservanza e della poca attenta osservanza delle norme in materia antinfortunistica.

Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, la idoneità dei provvedimenti adottati contro gli infortuni e, ove le riteanga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art.40 - DEMOLIZIONI, SCAVI E MATERIALI DI RISULTA.

Nelle opere di demolizione e specialmente per il distacco di materiali voluminosi e pesanti debbono usarsi tutte le cautele atte a evitare qualsiasi danno a cose e persone.

Particolare attenzione deve usarsi negli sbancamenti e negli scavi di qualsiasi genere, onde evitare danni e molestia ai fabbricati confinanti e vicini.

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti e dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno essere calati entro panieri, e per appositi condotti e altri mezzi precauzionali.

Art.41 - SGOMBERO DEI MATERIALI - SCARICHI AUTORIZZATI.

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

Il trasporto dei materiali utili e di rifiuto dovrà essere fatto onde evitare ogni deposito ed accatastamento lungo le strade interne ed esterne dell'abitato, salvo particolari autorizzazioni del Sindaco e a condizione che non si intralci il pubblico traffico.

Qualora si verifici intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada e spiazze pubbliche su cui è avvenuto il deposito.

Art.42 - PRECAUZIONI PER ASSICURARE LA NETTEZZA DELLE STRADE.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza delle pubbliche strade per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Durante i lavori, specie di demolizione, dovrà essere evitata l'eccessiva sollevamento di polvere, mediante opportune bagnature.

Ove per qualsiasi causa si verifichi spargimento di detriti, di terra e di qualsiasi tipo di materiali, il costruttore deve immediatamente provvedere alla pulizia della via pubblica su cui questi sono caduti.

Art.43 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO.

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

Alle stesse condizioni può consentirsi l'occupazione per la erezione di ponti, cavalletti, recinzioni e simili che si rendessero necessari per l'esecuzione dei lavori.

Art.44 - LAVORI NEL PUBBLICO SOTTOSUOLO.

E' vietato eseguire scavi e roperare il pavimento di strade pubbliche e aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere e restaurare condutture nel sottosuolo, senza specifica autorizzazione del Sindaco in cui siano indicate le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa e il 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.

Art.45 - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO.

E' vietato in linea di massima occupare il suolo e il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco.

Questo potrà concedere tale occupazione con impianti per servizi pubblici come canalizzazioni idriche, fognarie, elettriche, telefoniche oltre che chioschi, il cui progetto dovrà però rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento della tassa per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico traffico.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanentedi

spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al seguente art.87.

#### Art.46 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico e archeologico, il proprietario, il costruttore e il direttore di cantiere sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti 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 di cui al 1° comma 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 autorità competenti.

#### Art.47 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione, sentito l'Ufficiale sanitario. I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità e ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

E' vietato senza speciale nullastata del Comune servirsi per i lavori dell'acqua fluente da fontane pubbliche e corrente in fossi e canali pubblici, nonchè deviare, impedire e comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

#### Art.48 - RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO E DI QUOTA.

Quando l'edificio o l'opera di recinzione debbano sorgere da le fondamenta in confine con la sede di una strada aperta e da aprirsi, e con qualunque area pubblica, il proprietario deve chiedere al Sindaco, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livelle, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza alcuna sporgenza, neppure di zeccele.

Entro 20 giorni dalla presentazione della domanda, l'Ufficio Tecnico del Comune dovrà predisporre per la consegna di detti punti fissi invitando il richiedente a farsi trovare sul luogo dei lavori con tutti gli operai, attrezzi e materiali occorrenti per la apposizione dei picchetti e caposaldi. Di tutta l'operazione si redigerà il relativo verbale.

#### Art.49 - INIZIO, ESECUZIONE E TERMINE DEI LAVORI.

Una volta ottenuta la concessione edilizia e l'autorizzazione per qualsivoglia lavori, il proprietario e chi per lui è tenuto a fare la denuncia dell'inizio dei lavori all'Ufficio Tecnico Comunale almeno 5 giorni prima del loro effettivo inizio.

Terminati i lavori, il proprietario dovrà altresì provvedere

a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita di un tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

#### Art.50 - INTERRUZIONE DEI LAVORI-SOSPENSIONE DEI LAVORI-RIPRESA.

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione dei lavori, dovrà far eseguire tutte le opere necessarie per assicurare la stabilità delle parti eseguite.

Nel caso i lavori venissero sospesi per un periodo superiore ai 15 giorni, il proprietario dovrà darne comunicazione al Comune e dovrà provvedere allo sgombero del suolo pubblico eventualmente occupato in qualsiasi modo.

Similmente dovrà dare comunicazione della ripresa dei lavori medesimi.

#### Art.51 - VIGILANZA SUI LAVORI.

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni, su tutte le opere di modificazione del suolo e del sottosuolo, sulle modifiche di destinazione d'uso degli immobili e sulle attività non consentite e per le quali è necessaria l'autorizzazione e la concessione edilizia per assicurare la rispondenza alle leggi e ai regolamenti, ai contenuti delle norme e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, ai contenuti e ambiti delle autorizzazioni, alle condizioni e modalità di esecuzione delle concessioni edilizie.

Egli si avvale per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali ed ogni altro idoneo strumento di controllo.

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

I funzionari comunali, a richiesta, hanno diritto al libero accesso ai cantieri onde eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Ogni cittadino, ovunque residente, può ricorrere ai competenti Organi giurisdizionali e amministrativi contro il rilascio delle concessioni o delle autorizzazioni che ritiene in contrasto col presente regolamento o con lo strumento urbanistico in vigore, nonché con leggi e regolamenti dello Stato e della Regione. Può altresì sollecitare, nelle stesse ipotesi, gli interventi di vigilanza da parte dei competenti Uffici Comunali e Regionali.

#### Art.52 - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'- NORME PER IL RILASCIO.

La licenza di abitabilità e di agibilità, di cui all'art. 33 del presente Regolamento verrà rilasciata dal Sindaco, dopo l'ultimazione dei lavori, su richiesta dell'interessato.

A tal fine il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita di un Tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario entro il mese suc-

cessivo alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

I suddetti funzionari constateranno l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, particolarmente quelle contenute nel presente Regolamento, nelle leggi sanitarie ed urbanistiche, la corrispondenza delle opere eseguite con quelle previste in concessione e invieranno un proprio parere al Sindaco, che se positivo potrà rilasciare la licenza d'abitabilità o d'uso.

## PARTE SECONDA

### DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

#### TITOLI I - DISPOSIZIONI GENERALI

##### Art.53 - OSSERVANZA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA.

L'utilizzazione delle aree ai fini dell'edificazione, consentita dallo strumento urbanistico, deve rispettare le destinazioni di zona ed è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.55 e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

##### Art.54 - ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

La disciplina urbanistica è posta in atto dal Comune attraverso la formazione del piano urbanistico generale (Piano Regolatore o Programma di Fabbricazione o Piano Urbanistico Comunale) e dai relativi strumenti di attuazione.

Il Piano Urbanistico Generale si attua mediante:

- 1) piani particolareggiati di cui agli artt.13 e seguenti della legge 17.8.1942, n.1150, e successive modificazioni e integrazioni;
- 2) piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (lottizzazioni);
- 3) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962, n.167 e successive modificazioni;
- 4) programmi pluriennali di attuazione di cui all'art.13 della legge 28.1.1977, n.10;
- 5) piani produttivi, turistici e commerciali d'iniziativa pubblica;
- 6) comparti edificatori;
- 7) piani particolareggiati di recupero del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente;
- 8) interventi consentiti in assenza di piani particolareggiati.

##### Art.55 - DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.

Per meglio interpretare la disciplina urbanistica e le norme di attuazione annesse allo strumento urbanistici in vigore, si riportano di seguito le definizioni più spesso ricorrenti nonchè quelle degli indici e dei parametri.

###### 1) Adeguamento igienico e tecnologico.

Si intendono quelle opere intese a migliorare le condizioni igieniche e di abitabilità di un'edificio oppure a dotarlo di servizi tecnologici mancanti (es.riscaldamento, gabinetti e bagni ecc.)

###### 2) Allineamento.

E' la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere un'edificio. L'allineamento è dato sempre dal Comune.

###### 3) Altezza dei fabbricati.

Per altezza di edificio, relativa ai prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva, sia pubblica che privata, e la linea di gronda del tetto con falda di pendenza non superiore al 35% o l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di copertura piana o a terrazza, del vano abitabile più alto.

Nel caso di tetto con falda con pendenza superiore al 35 %, l'altezza è data da quella massima prima definita maggiorata dalla differenza tra il colmo del tetto e mansarda in esame e quella ideale del tetto con pendenza del 35% .

Se l'edificio è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore dei termini relativi alla differenza di quota secondo quanto sopra riportato, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva sia pubblica che privata, relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso. Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edificazioni a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ogni singolo gradone.

Le altezze degli edifici misurate secondo le precedenti disposizioni vanno controllate su ciascun prospetto anche se non affaccianti su via e suolo pubblico e in nessun prospetto devono superare quelle massime consentite nella zona.

Per gli edifici su pilotis, ferme restando le norme susposte, e se almeno i  $\frac{2}{3}$  dell'area coperta resta libera, è consentito maggiorare le prescritte altezze di mt. 2,60, senza che con queste conseguano distanze maggiori tra gli edifici.

Per gli edifici in angolo tra strade di diversa larghezza, la altezza massima competente alla strada di maggior larghezza può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore, per una estensione non superiore a mt. 8,00.

Le altezze massime consentite sono definite, per ogni singola zona dalle norme di attuazione del Programma di Fabbricazione e del Piano Urbanistico Comunale.

#### 4) Ampliamento.

Si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un'edificio esistente, creando uno spazio e un volume supplementari. L'ampliamento può avvenire con addizione orizzontale (nel qual caso comporta un'aumento del rapporto di copertura) oppure con addizione verticale ed in sopraelevazione, ed infine in entrambi i modi.

#### 5) Area coperta.

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono escluse dal compute dell'area coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde con sporgenza inferiore a mt. 1,50; le pensiline d'ingresso che non superino i 12 mq. di superficie; le parti di edificio completamente sotterranee; le piscine e le vasche all'aperto; le concimaie e le serre di coltura in zona agricola; i piani caricatori in zona industriale o mista.

#### 6) Area edificabile.

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbani-

stico vigente, è suscettibile di utilizzazione privata.

Essa si ottiene dall'area totale del lotto deducendo:

- a) le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate a usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione ad un lotto confinante di altro proprietario.

Si considerano aggregate all'area edificabile le aree confinanti anche di altro proprietario purchè la cessione del diritto di sfruttamento risulti da convenzione scritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. La concessione è ammissibile solo se i lotti cedenti hanno un'edificabilità residua e solo per la parte eccedente.

Nel caso di un lotto confinante col cortile comune si può considerare area edificabile anche la quota di cortile comune al lotto.

#### 7) Aree per attrezzature pubbliche.

Sono le aree, esistenti o previste, destinate a soddisfare gli standards urbanistici, cioè a consentire le utilizzazioni pubbliche relative ad attrezzature scolastiche, a servizi generali e sociali, a parcheggio, a verde pubblico e ad aree di servizio per insediamenti produttivi, esclusa la viabilità pubblica. Le aree computabili ai fini degli standards sono soltanto quelle di cui si prevede l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione oppure l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

#### 8) Destinazione d'uso.

E' il complesso di usi e di funzioni ammesse dal piano urbanistico per l'area e per l'edificio.

#### 9) Distacco.

E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici o opere preesistenti, dai fabbricati accessori o dai confini.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano, esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le gronde sporgenti meno di mt. 1,50. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di una medesima costruzione quando queste si fronteggiano per più di mt. 2,50.

#### 10) Fabbricati accessorie.

E' un fabbricato non abitabile adibito al servizio dell'edificio principale, sia esso residenziale, produttivo e commerciale. Esso può essere autorizzato contestualmente al fabbricato principale e al servizio di un fabbricato principale esistente. La sua cubatura sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile nel lotto.

#### 11) Fascia di protezione stradale.

E' l'area latitante ad una strada, su cui, a norma del D.M. 1.4.1968, n.1404, non è consentita edificazione. Vi sono però permeg

se le opere al servizio della strada, le canalizzazioni, le aree di sosta, le recinzioni leggere non in muratura, le opere di sostegno, i distributori di carburante e le cabine di distribuzione elettrica.

12) Indice di fabbricabilità fondiario.

E' il rapporto (mc./mq.) tra il volume edilizio (edificabile) in una zona (o in un lotto) e l'area dei soli lotti edificabili (o del lotto) al netto delle altre superfici da destinare alla viabilità, al parcheggio e ai servizi.

13) Indice di fabbricabilità territoriale.

E' il rapporto (mc./mq.) tra il volume edilizio (edificabile) e la superficie complessiva della zona stessa.

14) Indice di copertura.

E' il rapporto (mq./mq.) fra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per sedime si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione con l'esclusione dei balconi e delle verande aperte, pensiline o sporgenze inferiori a mt.1,50.

15) Lavori ultimati.

Per le costruzioni private i lavori si dicono ultimati quando sia stato rilasciato il permesso d'utilizzazione.

Per le costruzioni di abitazione a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti Locali, i lavori si dicono ultimati quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile.

16) Manutenzione ordinaria.

E' il complesso di opere che servono a conservare la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, ma che non comportano modifiche o alterazioni né alle strutture portanti esistenti né alla distribuzione interna dei locali. Comprende le piccole riparazioni dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.

17) Manutenzione straordinaria.

E' quel complesso di opere intese a ripristinare o a rifare parti non significative dell'edificio, venute a mancare o che risultino fatiscenti o degradate. Comprende tutte le opere di rinnovamento e sostituzione anche di parti strutturali degli edifici semprechè non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e le destinazioni d'uso.

18) Numero dei piani.

Si intende il numero dei piani fuori terra, contati sul progetto più alto dell'edificio.

19) Piani fuori terra.

E' il numero dei piani interamente fuori terra; se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purchè sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili. Negli edifici su peltis e negli edifici su terreni in pendio non si computa il piano di pilotis e il piano di servizi a livello terra, purchè la quota del 1° piano abitabile non superi i mt.2,60 nel punto più alto della linea di spiccate e l'altezza interna del piano di servizio even

tuale non superi i mt.2,30.

20) Ristrutturazione edilizia.

Comprende le modifiche tipologiche delle singole parti immobiliari, le opere di restauro di alcune parti di un'edificio e demolizione e ricostruzione di alcune parti, per ottenere un'organismo diverso da quello originario.

21) Restauro.

Riguarda i manufatti di interesse storico-artistico ed è un insieme sistematico di opere tendenti a ripristinare e ad adeguare a l'uso attuale l'organismo complessivo dell'edificio, secondo le possibilità di trasformazione insite nel suo tipo costitutivo. Esso comprende essenzialmente: la conservazione e ricostruzione delle strutture originarie; la eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo; il completamente e l'introduzione ex novo degli impianti e dei locali igienici necessari all'uso attuale; la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto all'organismo tipologico.

22) Standar e dotazione.

E' il rapporto tra attrezzature di interesse pubblico e sociali ed insediamento.

23) Stanza e vano utile.

Si intendono le camere da letto, da pranzo, da studio, da soggiorno; le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinate ad abitazione, separate da pareti che vadano da pavimento a soffitte, che abbiano luce e aria diretta ed una superficie di almeno mq.8,0, ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza di almeno mt.2,30.

24) Superficie minima d'intervento e comparto.

E' l'area minima richiesta per un'intervento urbanistico di iniziativa pubblica e privata, da attuare in modo unitario.

24) Superficie minima del lotto.

E' la superficie minima indispensabile per consentire la edificabilità del lotto.

25) Superficie utile abitabile (Su)

Si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, di loggiati, di balconi, di armadi a muro.

Rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con i vani dove si esplica la funzione residenziale e con essa strettamente connesse quali i ripostigli, i locali di sgombero, la cucina e i servizi.

26) Superficie non residenziale (Snr).

Si intende la superficie, anch'essa la netto di quanto previsto per la superficie utile abitabile destinata a servizi ed accessori compresi nell'elenco di cui alle lettere a, b, c, d dell'art.2 del D.M.10.5.1977, e precisamente cantinole, soffitte, locali motore ascensore, lavatoi comuni, centrali termiche, autorimesse singole o collettive androni d'ingresso o porticati liberi, logge e balconi.

Rientrano tra queste superfici anche i piani pilota non pubblici o di uso pubblico e gli eventuali lastrici solari praticabili.

27) Superficie complessiva (Sc)

Si intende la somma della superficie utile abitabile e della superficie non residenziale, valutata quest'ultima al 60%

$$Sc = Su + 60\% Snr$$

28) Superficie netta.

Si intende la superficie degli ambienti, al netto di quanto previsto per la superficie utile abitabile, destinati allo svolgimento dell'attività specifica.

Rientrano tra queste superfici anche quelle dei vani accessori in diretto collegamento con gli ambienti dove si esplica l'attività e con essa strettamente connessi quali i servizi igienici, quelli di cucina, le celle frigorifere, i locali di stoccaggio nei ristoranti e negli alberghi, i depositi nelle attività commerciali all'ingrosso.

29) Superficie per accessori.

Si intende la superficie degli spazi e dei vani destinati al soddisfacimento di necessità complementari quali ripostigli, depositi per ingombri, cantine, garages e simili, nonché i vani relativi agli impianti tecnologici, i balconi, le terrazze, i porticati e simili.

30) Superficie totale (St)

Si intende la somma della superficie netta e della superficie per accessori, valutata quest'ultima al 60%:

$$St = Sn + 60\% Sa$$

31) Terreno sistemato.

E' quello risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso d'abitabilità o agibilità.

32) Vani accessori.

Sono quelli compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, disimpegni ecc., nonché le piccole cucine di superficie inferiore a mq. 8,00.

33) Volume edificabile.

E' il volume complessivo che si può costruire nell'area edificabile: esso comprende:

- la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o da costruire sul lotto;
- i fabbricati accessori per la porzione fuori terra.

Il volume è computato moltiplicando il sedime del fabbricato per l'altezza; nel caso di fabbricati con piani di sedime diverso il computo va fatto per singoli piani.

Per il computo dei volumi l'altezza è intesa come distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetri

camente le altezze vanno computate per singolo corpo.

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

Quando un tetto a padiglione abbia le linee di gronda a livelli diversi il volume si computa considerando il livello più alto della linea di gronda.

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

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al piano ideale passante per il punto medio del terreno o della sistemazione dello stesso a monte, nel caso che detti interrati o seminterrati siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali, studi professionali e simili partecipano al computo dei volumi per tutta la parte emergente dal piano di campagna.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi, quando esistano, i volumi tecnici (vane scale, vane macchine ascensori, locale caldaie ecc.) ed il piano terreno di ogni edificio per un'altezza di mt. 2,60 se intervengono le seguenti condizioni:

- la costruzione sorga su pilatis lasciando il piano terreno aperto adibito a parcheggio o a spazio pedonale di uso pubblico per non meno di 2/3 dell'area e per un'altezza non inferiore a mt. 2,60.
- la costruzione su pilota sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato. (Nei casi di costruzione in zona C).

## TITOLO II - DISCIPLINA DI ZONA E VINCOLI CONNESSI

### Art. 56 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO

Il territorio del Comune risulta diviso nelle seguenti zone omogenee, che possono essere suddivise dallo strumento urbanistico in sottozone:

- ZONA A o centro storico.
- ZONA B o di completamento residenziale.
- ZONA C o di espansione residenziale.
- ZONA D o industriale o artigianale.
- ZONA E o agricola e silvo-pastorale
- ZONA F o turistica
- ZONA G o dei servizi d'interesse generale.
- ZONA H o ti tutela ambientale.

Le zone omogenee così classificate, con eccezione della zona G, comprendono anche le aree destinate ai servizi per l'istruzione ( $S_1$ ), per attrezzature d'interesse comune ( $S_2$ ), per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport ( $S_3$ ), per parcheggi ( $S_4$ ).

**Art.57. - TIPOLOGIA EDILIZIA E ALTEZZA MASSIMA DI FABBRICAZIONE.**

La tipologia edilizia da adottarsi in ciascuna delle zone o sottozone omogenee di cui al precedente art.56, sarà più specificatamente indicata nelle norme di attuazione allegate allo strumento urbanistico in vigore.

L'altezza dei fabbricati, così come definita all'art.55,n.3, sarà più dettagliatamente specificata dalle norme di zona del Piano urbanistico adottato.

L'altezza massima delle costruzioni non potrà in ogni caso superare la misura di mt.14,00 e non potrà essere inferiore a mt.3,5.

**Art.58 - ZONE RESIDENZIALI.**

Le zone residenziali del Comune sono quelle contraddistinte con le lettere A, B, C dal D.M. 2.4.1968, n.1444, e dal Decreto Assessoriale Urbanistica Regione Sarda n.2266/U del 20.12.1983.

- ZONA A - centro storico: appartengono a tale zona le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e artistico, o di particolare pregio ambientale e tradizionale, e le porzioni di essi, comprese le relative aree di pertinenza che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli aggregati stessi.

- ZONA B - completamento residenziale: appartengono a tale zona le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con caratteristiche diverse dalla zona A.

- ZONA C - espansione residenziale: appartengono a tale zona le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino ineditati o solo parzialmente edificati.

**Art.59 - ZONE PRODUTTIVE.**

Le zone produttive sono quelle contraddistinte dalle lettere D e E, in particolare:

- ZONA D - industriale o artigianale: appartengono a tale zona le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

- ZONA E - agricola o silvo-pastorale: appartengono a tale zona le parti del territorio destinate ad uso agricolo, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti.

**Art.60 - ZONE TURISTICHE.**

Le zone turistiche sono quelle contraddistinte con la lettera F e riguardano quella parte del territorio comunale di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.

**Art.61 - ZONE D'INTERESSE GENERALE.**

Le zone d'interesse generale, contrassegnate con la lettera G e suddivise in varie sottozone, sono quelle interessanti le parti

del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale quali istrusione secondaria superiore, impianti ed attrezzature per lo sport, scali ferroviari, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e servizi collettivi in genere.

#### Art.62 - ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO.

Le zone di tutela e di rispetto, contraddistinte dalla lettera H, interessano le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, come la fascia attorno al centro abitato, le fasce lungo le strade e le ferrovie, le fasce costiere o in prossimità di laghi, le zone attorno ai nuraghi, le zone di rispetto cimiteriali ecc.

### TITOLO III - LOTTIZZAZIONI DELLE AREE

#### Art.63 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE.

Chiunque voglia edificare nelle zone di espansione, in quelle industriali e artigianali, i quelle turistiche o comunque in zone residenziali non completamente definite sotto l'aspetto edilizio e prive di opere di urbanizzazione primaria, deve presentare al Sindaco domanda di lottizzazione e presentare il relativo progetto di piano.

Il Piano di lottizzazione, redatto e firmato da un professionista abilitato a termini di legge (Ingegnere o Architetto), deve:

- a) prevedere secondo un disegno organico la sistemazione urbanistica di una superficie di territorio, la cui entità minima, senza soluzione di continuità è prevista per ogni zona nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico. Potrà tuttavia essere consentito il ricorso alla lottizzazione anche in casi in cui le superfici non raggiungano i minimi previsti per la zona, quando esista una comprovata soluzione di continuità a contorno e purchè siano rispettate le norme igieniche e quelle speciali della zona con particolare riguardo agli indici di edificabilità territoriali;
- b) prevedere tutte le opere di urbanizzazione primaria, e, per interventi di notevole entità, le opere di urbanizzazione secondaria, nonchè la cessione gratuita al Comune di tali opere e delle aree su cui esse insistono;
- c) inquadrarsi nelle previsioni dello strumento urbanistico vigente, senza pregiudicare le linee e gli sviluppi anche per quanto attiene alla rete stradale principale, indispensabile per attuare razionalmente gli interventi edificatori.

I progetti di lottizzazione devono comprendere i seguenti elaborati:

- 1) cartografia in scala 1:25.000 o 1:10.000 in cui risulti l'insediamento della zona da lottizzare nel territorio comunale;
- 2) stralcio dello strumento urbanistico comunale in cui risulti l'insediamento della zona nell'aggregato urbano e l'individuazione della

zona omogenea interessata; in questa tavola possono essere riportate le norme attuative concernenti la zona oggetto del piano di lottizzazione che altrimenti devono essere presentate come elaborato a se stante;

3) zonizzazione e viabilità, in scala uguale a quello dello strumento urbanistico in vigore, in cui risulti la destinazione delle aree edificabili, quelle per il verde pubblico, per i servizi sociali, per i parcheggi e per la viabilità;

4) piano particellare, in scala catastale, in cui risulti la nuova situazione catastale determinata dalla lottizzazione;

5) il planivolumetrico, in scala 1:500, con le quote del terreno, in cui siano indicate le dimensioni planimetriche e le altezze dei singoli edifici, i lotti di pertinenza con superfi e distacchi dei fabbricati dai confini, la larghezza delle strade e degli spazi di sosta, le aree per il verde attrezzato e per i servizi sociali.

L'elaborato sarà completato da una tabella da cui si desume, per ogni lotto, oltrechè la superficie, il tipo edilizio adottato, il sedime, il volume dell'edificio, il numero dei piani e l'altezza;

6) i tipi edilizi e le sezioni stradali tipo, in scala 1: 200;

7) la relazione illustrativa e le fasi di attuazione;

8) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, rete fognaria, impianto di illuminazione pubblica, rete viaria interna) e in caso di grossi interventi anche quelli delle opere di urbanizzazione secondaria;

9) il preventivo sommario della spesa necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

10) la convenzione tipo da stipularsi col Comune, contemporaneamente alla approvazione della lottizzazione, secondo le disposizioni della legislazione urbanistica vigente e dell'art.65 del presente Regolamento.

La domanda di lottizzazione può essere presentata anche solo da uno o più proprietari qualora dimostrino l'impossibilità, per mancanza di assenso degli altri proprietari interessati, di predisporre un piano di lottizzazione. In questo caso detti proprietari possono ugualmente predisporre detto piano esteso però all'intera zona; questa verrà attuata per comparti e i relativi oneri di urbanizzazione verranno ripartiti fra i diversi proprietari lottizzanti.

Nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di ricevimento dell'istanza di autorizzazioni a lottizzare, il Consiglio Comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, gli interessati possono avanzare istanza all'Assessore Regionale all'urbanistica contro il silenzio-rifiuto.

Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza l'Assessore Regionale all'urbanistica invita la Amministrazione Comunale a pronunciarsi nei successivi 30 giorni.

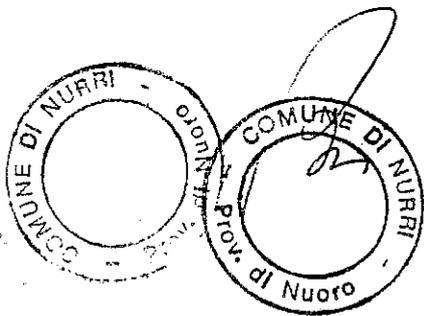
Scaduto infruttuosamente detto termine l'Assessore Regionale all'urbanistica procederà nei 10 giorni successivi con proprio decreto alla nomina di un commissario "ad acta" che provvederà a convocare, en

ART. 64 APPROVAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE.

Il piano di lotizzazione ed il relativo schema di convenzione sono approvati secondo le procedure di cui all'art. 20 della L.R.

22.12.1989, n. 45.

La destinazione d'uso fissate nel piano approvato, hanno efficacia nei confronti di chiunque.



tro 60 giorni, il Consiglio Comunale per la relativa adozione e ad ad dotare successivamente gli ulteriori provvedimenti sostitutivi che si rendessero necessari al fine di rendere esecutivo il Piano di Lottizzazione.

#### Art.64 APPROVAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE.

Il piano di lottizzazione e il relativo schema di convenzione viene, previo parere della Commissione Urbanistica e Edilizia comunale adottata dal Consiglio Comunale e inviato agli Organi di controllo e decentramento amministrativo perchè esprimano le proprie osservazioni o proposte secondo quanto prescritto dall'art.8 della legge 6 agosto 1967, n.765, e dalla Circolare dell'Assessore Regionale ai Lavori Pubblici n.6854 del 20.4.1970.

Il Piano e il relativo schema di convenzione sono quindi depositati presso la segreteria del Comune, che ne cura la pubblicazione per la durata di 20 giorni consecutivi.

Chiunque può prendere visione del progetto in tutti i suoi elementi e presentare osservazioni al Comune entro 30 giorni successivi alla data dell'eventuale deposito.

Trascorso il suddetto termine il Piano ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale ed inviati al competente Assessorato Regionale all'Urbanistica che lo approva definitivamente con specifico decreto Assessoriale.

Il provvedimento di approvazione è comunicato per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Le destinazioni d'uso fissate nel piano approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

#### Art.65 - CONVENZIONAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE E OBBLIGHI INERENTI.

La convenzione da stipularsi tra il privato lottizzante e il Comune dovrà essere, a cura dei proprietari, trascritta nei registri immobiliari e solo dopo che tale procedura sarà esperita il Sindaco potrà concedere le singole concessioni edilizie.

La convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
- b) l'impegno per la esecuzione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel piano, con l'integrale garanzia finanziaria;
- c) il corrispettivo in proporzione al volume edificabile, delle spese di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura del Comune, o, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulle esecuzioni delle opere, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- d) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare;

- e) gli usi futuri dei complessi edilizi e delle strutture di interesse collettivo, particolarmente per gli interventi di ristrutturazione o risanamento dei centri edificati e negli insediamenti preesistenti;
- f) la determinazione da parte del Comune del valore iniziale delle aree oggetto dell'intervento;
- g) il termine di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulandi, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano d'intervento.

#### Art.66 - PIANI DI LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORI O D'UFFICIO.

Il Sindaco ha facoltà d'invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Decorso il termine fissato dal Comune ai proprietari degli immobili oggetto del Piano, senza che questi abbiano ottemperato all'invito, il Comune stesso provvederà alla compilazione di un piano di lottizzazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approntato dal Comune è notificato per mezzo del messo Comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettano.

Ove manchi tale accettazione si procederà all'esproprio delle aree ivi comprese ai sensi del titolo II della legge 22.10.1971, n. 865 e successive modificazioni.

In questo caso il Comune cede in proprietà o in diritto di superficie gli immobili di cui sopra a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui alla legge 22.1.10.1971, n.865, art.35.

#### Art.67 - ATTUAZIONE, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

I piani di lottizzazione convenzionati di cui agli articoli precedenti dovranno essere attuati nel termine massimo di 10 anni, salvo che non sia previsto un termine diverso dal programma pluriennale di attuazione che il Comune avesse adottato.

In questo caso il rilascio delle singole concessioni è subordinato all'inclusione delle relative aree nelle zone delimitate dai programmi pluriennali d'attuazione.

Scaduto il termine fissato nella convenzione il privato che avrà realizzato tutte le opere di urbanizzazione poste a suo carico, potrà sempre ottenere la concessione per i lotti eventualmente non ancora edificati, a meno che non intervenga una variante al piano urbanistico generale che muti la destinazione di tali aree residue.

Nel caso in cui il proprietario non abbia provveduto invece alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini fissati, il Comune può ordinarli di provvedere in conformità al piano approvato, preannunciandogli nel contempo la normale azione surrogatoria

d'ufficio in caso di ulteriore inadempienza.

#### Art.68 - VARIANTI AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE.

Nel caso si rivelasse l'esigenza di modificare il Piano di Lottizzazione approvato, si darà luogo ad una variante per la quale è necessario il rispetto delle condizioni e procedure riportate negli articoli precedenti.

#### TITOLO IV - URBANIZZAZIONE ED EDIFICAZIONE DELLE AREE.

#### Art.69 - EDIFICAZIONE IN ZONA URBANIZZATA.

Nelle zone urbanizzate del territorio comunale (Zone A e B) in assenza di piano particolareggiato e di altro strumento di attuazione, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro che non comportino l'allontanamento definitivo degli abitanti, purchè nei limiti dei volumi e delle superfici esistenti e fatta salva la destinazione d'uso residenziale.

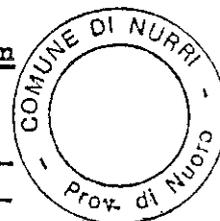
Sono altresì consentiti nei limiti di cui al precedente comma e con la conservazione delle destinazioni d'uso residenziali, gli interventi di restauro e di ristrutturazione che siano regolamentati da convenzione ai sensi dell'art.8 della legge 28.1.1977, n.10. Nella sola ICRA 3 sono consentiti anche interventi su aree e spazi ancora inedificati purchè all'interno della zona siano soddisfatti gli standard urbanistici previsti e siano rispettate le modalità, le procedure e gli effetti previsti dal 1° comma dell'art.4 della legge 28 gennaio 1977, n.10, e non in contrasto con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

#### Art.70 - EDIFICAZIONE IN ZONE NON O INCOMPLETAMENTE URBANIZZATE.

Nelle zone non ancora urbanizzate del territorio comunale, ma destinate dallo strumento urbanistico in vigore all'edificazione residenziale, industriale-artigianale e turistica (zone C, D, F) questa è consentita qualora sia vigente uno strumento d'attuazione del piano urbanistico generale (Piano Regolatore o Programma di Fabbricazione), avente efficacia di piano particolareggiato.

~~Nel caso che nelle zone destinate all'edificazione residenziale (zona C) si potessero individuare aree inedificate di modeste dimensioni limitrofe ai centri abitati, che possano usufruire della rete infrastrutturale urbana esistente (strade, rete idrica e fognaria, energia elettrica e illuminazione pubblica) adeguata agli standard urbanistici in atto e situate in luoghi in cui la loro edificazione non pregiudichi l'assetto urbanistico delle aree restanti, il Sindaco può rilasciare la singola concessione purchè con convenzione e atto d'impegno unilaterale.~~

Nelle zone non completamente urbanizzate ( ICRA 3 ) l'edificazione è consentita alle condizioni di cui all'art.69 del presente Regolamento e nel caso esista l'impegno del Comune a realizzare le opere di urbanizzazione mancanti e del privato richiedente ad eseguire le stesse a proprie spese. In questo caso dovrà essere sti



pulata una convenzione o atto unilaterale con le relative garanzie finanziarie.

**Art.71 - ADEMPIMENTI URBANIZZATIVI PRELIMINARI ALL'EDIFICAZIONE.**

Prima che si dia inizio ad edificare in qualunque zona del territorio comunale, ad eccezione della zona agricola e per le costruzioni esclusivamente destinate alla residenza rurale, alla conduzione dei fondi e alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, il Sindaco, tramite suoi funzionari, deve garantirsi della esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o che queste siano costruite contemporaneamente agli edifici e terminate entro i termini stabiliti dalla convenzione.

**Art.72 - IMPEGNATIVA DI OSSERVANZA DEI VINCOLI DEL P.R.G. O DEL P.F.**

Chiunque voglia edificare o eseguire opere di urbanizzazione nell'ambito di tutto il territorio comunale deve osservare i vincoli imposti dallo strumento urbanistico generale vigente e le relative norme di attuazione.

**Art.73 - DOMANDA DI URBANIZZAZIONE.**

Chiunque voglia eseguire, nell'ambito di tutto il territorio comunale, anche quindi in zona agricola, qualunque opera di urbanizzazione deve presentare domanda al Sindaco correlata dal progetto esecutivo delle opere da eseguire.

**Art.74 - VIABILITA' DI LOTTIZZAZIONE.**

Le strade delle lottizzazioni, sia pubbliche che di uso pubblico, dovranno avere le larghezze previste, per ogni zona omogenea, nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale.

Esse dovranno inoltre avere le seguenti caratteristiche tecniche:

- 1) strato di fondazione, entro apposito cassonetto con fondo adeguatamente sistemato, eseguito con misto arido di cava e di fiume, rullato con rulle da 16/18 Tn., per spessori finiti minimi di cm.20;
- 2) strato di collegamento in conglomerato bituminoso (binder) di adatta granulimetria, impastato a caldo col 3 e 4 % in peso di bitume fluido e altrettanto di filler, steso mediante vibrofinitrice per spessori di cm.6, rullato fino al completo assestamento e perfettamente finito a regola d'arte;
- 3) manto di usura (tappetino) pure in conglomerato bituminoso impastato a 140° di temperatura col 50% di bitume e filler, steso mediante vibrefinitrice per spessori compressi di cm.3, ancorate alle strade sottostante con 0,40 kg/mq di emulsione bituminosa;
- 4) marciapiedi pedonabili della larghezza minima di 90 cm. ai due lati della strada con cordonata in calcestruzzo.

**Art.75 - ACCESSI CARRABILI.**

Gli accessi ai letti e ai certili privati dovranno essere

realizzati mediante adeguati cavalcafossi, tali da consentire il libero deflusso delle acque nelle eventuali cunette e la agevole immisione dei veicoli nella strada. Essi dovranno di regola essere ricavati sulla strada di minor traffico e in punti che consentono una facile visione della carreggiata.

Per l'esecuzione di nuovi accessi in lotti e certili già recintati è necessaria l'autorizzazione del Sindaco.

#### Art.76 - PARCHEGGI E NUCLEI DI VERDE ATTREZZATO DI USO PUBBLICO.-PARCHEGGI PRIVATI.

Nelle lottizzazioni saranno previsti i parcheggi pubblici e i nuclei di verde attrezzato di uso pubblico, nelle quantità stabilite per ciascuna zona omogenea dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

I parcheggi dovranno avere le stesse caratteristiche costruttive delle strade di lottizzazione.

I parcheggi privati saranno obbligatori dentro e fuori del lotte e del cortile nella misura di 1,0 mq. per ogni 20 mc. di volume costruito o da costruire. In tali superfici non rientrano i garage chiusi eventualmente esistenti o da costruire.

#### Art.77 - FABBRICATI ACCESSORI.

I fabbricati accessori di cui all'art.55, n.10 del presente Regolamento sono consentiti solo se si inseriscono architettonicamente e urbanisticamente nel contesto del fabbricato esistente o da costruire e se risultasse impossibile sistemare i servizi in esse contenuti all'interno dell'edificio principale.

#### Art.78 - OPERE DI RECINZIONE E DI SOSTEGNO.

La chiusura dei lotti e dei cortili posti all'interno delle zone edificate può essere realizzata mediante:

- a) muri in pietrame, in mattoni, in blocchetti di cemento o in getti di calcestruzzo convenientemente intonacati e lavorati a faccia vista;
- b) muretti o zoccoli di muratura con sovrastante inferriata metallica o rete metallica plastificata.

Nei lotti all'interno delle nuove zone lottizzate le recinzioni possono essere realizzate anche mediante siepi vive o bordure e staccionate in legno.

L'altezza delle recinzioni non può essere superiore a mt. 2,00 per le parti in muratura e per le recinzioni con siepi e staccionate.

Nei tratti fronteggianti le strade il Comune potrà ordinare l'arretramento di quanto si ritiene necessario per l'allargamento delle strade e l'allineamento delle costruzioni.

Non sono ammesse recinzioni con muri a secco, in filo spinato e con piante d'alto fusto anche se intervallate.

La recinzione può essere realizzata indipendentemente della costruzione del fabbricato nel lotto. Occorrerà in ogni caso che essa formi oggetto di apposita autorizzazione. A tale scopo si dovrà presentare domanda corredata dai seguenti elaborati:

- a) relazione sommaria;
- b) planimetria del lotto in scala 1:500, indicante i lotti da recintare, gli accessi, l'ubicazione dei posti macchina;
- c) disegno della recinzione completo di tutti i particolari o specificazione delle essenze da piantare se trattasi di siepi o bordure;
- d) stralcio del piano urbanistico in scala 1:1000 e 1:2000 per la individuazione del lotto;
- e) disegno del cancello d'ingresso, con tutti i particolari costruttivi e decorativi e del cavalcafosso.

Nelle aree di espansione, non ancora lottizzate, sono vietate le recinzioni in muratura e con inferriate.

#### Art. 79 - REGOLAMENTARITA' DEI CORTILI.

La superficie dei cortili, siano essi chiusi o aperti (se confinante per un tratto con strada o spazio pubblico) non deve essere inferiore a  $1/4$  dell'area complessiva delle pareti che lo delimitano, intendendo comprese in queste sia quelle dei fabbricati che dei muri di recinzione. In questo caso si deve considerare la maggiore tra l'altezza effettiva del muro di recinzione e l'altezza massima che esso potrebbe raggiungere.

## PARTE TERZA

### DISCIPLINA ESTETICA DELLA FABBRICAZIONE

Art.80 - NORME PER LE ZONE D'INTERESSE STORICO, ARTISTICO E AMBIENTALE.

Nelle zone d'interesse storico-artistico ed ambientale qualsiasi opera comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, comprese quelle eseguibili senza concessione e con semplice autorizzazione (art.8 e 9 del presente Regolamento), può essere eseguita se consentita dalle istrumenti urbanistiche, solo dopo che la Sovrintendenza ai monumenti abbia rilasciato il nullaosta ai sensi dell'art.25 del R.D. 6 giugno 1940, n.1357.

Il nullaosta della Sovrintendenza deve essere ottenuto prima del rilascio della concessione e autorizzazione del Sindaco.

Art.81 - DECORO DEGLI EDIFICI.

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, le vetrine, le bacheche e simili visibili da vie e spazi pubblici debbono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino per ciò che si riferisce ai materiali da impiegarsi, alle linee ornamentali, alle tinte, alle decorazioni ecc., e deve anche armonizzare con i materiali, con le tinte, con le decorazioni degli edifici vicini, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica e ambientale di questi.

Il Comune non rilascerà concessioni edilizie per la costruzione di edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i prospetti sia su spazi pubblici che privati.

Il Comune ha inoltre la facoltà di imporre in ogni zona il rifacimento dei prospetti che a suo giudizio non rispondessero alla omogeneità e al decoro dell'ambiente urbano. In caso di rifiuto alla ingiunzione di rifacimento di prospetto secondo un progetto da apprendersi dal Comune, lo stesso ha facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso provvedendone all'esecuzione in danno del proprietario intimato.

Art.82 - INTONACATURA E TINTEGGIATURA DEI FABBRICATI.

Tutti i muri di fabbrica visibili da spazi pubblici, nonché le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti interni, devono essere in tutta la loro superficie mantenuti in buono stato, costantemente puliti, intonacati e colorati. Non è fatto obbligo d'intonaco e coloritura per le pareti lasciate a faccia vista sia in mattoni che in pietrame, quando tale lavorazione sia diligentemente eseguita e si integri all'ambiente circostante, eppure quando le pareti stesse siano rivestite con materiali più pregiati quali marmo, maiolica, legne ecc.

Nella coloritura delle pareti delle fabbriche e dei muri visibili da spazi pubblici sono vietate le tinte, che possono deturpare l'aspetto dell'abitato.

Il restauro e le coloriture parziali delle fronti delle ca-

se, degli edifici o dei muri di uniforme architettura o formanti un unico complesso architettonico esposto alla vista del pubblico, anche appartenenti a più proprietari, dovranno essere fatti in modo da non rompere l'unità e l'armonia architettonica del complesso stesse.

Qualora le tinte dei prospetti di fabbrica e dei muri di tinta non presentino un'aspetto decoroso, il Sindaco potrà ordinare una nuova coloritura, fissando un congruo termine per l'esecuzione. In caso di rifiuto si procederà come all'ultimo comma del precedente art. 81.

#### Art. 83 MANUTENZIONE DEI PROSPETTI E DECORO DEI FRONTESPIZI NUDI.

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 e nelle modificazioni di edifici esistenti tutte le pareti esterne e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ringhiere ecc.) devono essere realizzate con materiali idonei e cura di dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

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

#### Art. 84 - PITTURA FIGURATIVA SULLE FACCIATE.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla vista dipinture figurative ed ornamenti di qualunque genere o restaurare quelle esistenti senza avere prima presentato al Comune i relativi disegni in triplice copia (occorrendo anche a colori) ed avere ottenuto la relativa autorizzazione.

#### Art. 85 - ISCRIZIONI-INSEGNE-MOSTRE-VETRINE.

È proibito esporre al pubblico vetrine, bacheche, insegne o iscrizioni indicanti qualità di commercio, professioni ecc., senza aver ottenuto l'autorizzazione del Sindaco, il quale può richiedere la presentazione del relativo disegno firmato dal richiedente. Sono proibite le iscrizioni dipinte sui muri, le insegne in carta o in tela o quelle sporgenti più di 10 cm. dai parapetti dei balconi.

Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione, con locali destinati a negozi, dovranno essere predisposte per il collocamento delle eventuali insegne, che dovrà farsi soltanto nel posto o nei posti prestabiliti delle facciate stesse.

#### Art. 86 - CHIOSCHI - CARTELLONI ED OGGETTI PUBBLICITARI.

L'apertura di chioschi, l'esposizione anche provvisoria al pubblico di cartelloni ed oggetti pubblicitari, fotografie ecc. è subordinata al rilascio della preventiva 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 dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici e limiti la visuale di sfondi architettonici e paesistici, e 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 e modifica di marciapiedi e del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine e altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie a tutte loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

#### Art. 87 - ELEMENTI IN AGGETTO - BALCONI. -

Elementi costruttivi in aggetto, pensiline e balconi sulle strade pubbliche e private sono ammessi solamente quando queste abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8,00.

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

I balconi e gli aggetti in genere non devono sporgere dal filo della linea di proprietà più di  $\frac{1}{6}$  della larghezza della strada e del distacco fra i fabbricati e comunque non più di mt. 1,20 se il balcone prospetta su una via pubblica e aperta al pubblico.

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno mt. 3,00 e di almeno mt. 4,00 dal confine prospiciente.

L'intera superficie dei balconi completamente chiusi si considera come superficie coperta e il volume come volume edificato.

#### Art. 88 - SERRAMENTI E TENDE A SPORGERE - AGGETTI DI MOSTRE.

E' proibito di esporre al pubblico vetrine, bacheche, insegne e iscrizioni indicanti qualità di commercio, professioni ecc. senza aver ottenute l'autorizzazione del Comune che può richiedere la presentazione del relativo disegno e bozzetto. Sono proibite le is-

crizioni dipinte sui muri, le insegne in carta o in tela e quelle sporgenti più di 10 cm. dai parapetti dei balconi.

Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione, con locali destinati a negozio, dovranno essere predisposte per il collocamento delle relative ditte ed insegne, che dovrà farsi soltanto nel posto e nei posti prestabiliti delle facciate stesse.

Quando non nuocciano al libero transito e 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 su porte e finestre di tende aggettanti sulle spazio pubbliche.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt.2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche in tela e in frangia che scendano al disotto di mt.2,20 dal suolo.

Le decorazioni degli edifici e gli infissi di qualunque genere non possono sporgere sull'area pubblica e di uso pubblico se non ad altezza pari a quella consentita per i balconi.

Le porte e le persiane che si aprano all'esterno sono consentite solo se ad un'altezza superiore ai mt.2,50. potranno essere consentite anche ad altezza inferiore se la strada è fornita di marciapiede.

Sono consentite sporgenze per mostre, decorazioni e simili a qualunque altezza quando le stesse non superino i 10 cm.

E' però facoltà del Sindaco di consentire speciali concessioni, in deroga alle precedenti disposizioni, per edifici pubblici e di uso pubblico.

#### Art.89 - ANTENNE TELEVISIVE E PARAFULMINI.

Nel caso che sulla copertura di un edificio debbano essere installate più antenne radio e televisive e più parafulmini, il Sindaco ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata e un unico impianto parafulmine.

#### Art.90 - SERVITU' PUBBLICHE.

A tutti gli edifici è imposta la servitù di apposizione di numeri civici e di targhe e 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 e targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili

I proprietari sono tenuti a riprodurre i numeri civici in modo ben visibile sulle mostre e tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uso destinata.

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 e che abbia forma e interesse storico, non potrà essere asportate, spostate e comunque modificate senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nel caso di competenza, dalla Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione e trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuove edifici o in luoghi prossimi ad essi, e conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno per la cultura pubblica.

#### Art.91 - MARCIAPIEDI ADIACENTI A FABBRICATI.

Lungo tutti gli edifici e le recinzioni ricorrenti su strade e piazze pubbliche o di uso pubblico il Sindaco provvederà a far eseguire e pavimentare i marciapiedi nei modi e nei tempi che riterrà più opportuni.

Quando il Sindaco decida di provvedere alla esecuzione e alla pavimentazione di detti marciapiedi, i proprietari frontisti saranno tenuti a concorrere alla spesa per l'esecuzione di tali lavori in misura non inferiore ad un mezzo di quella occorrente in totale. Il versamento dell'importo verrà fatto presso la Tesoreria Comunale.

Nel caso di fabbricati appartenenti a più proprietari la ripartizione del contributo verrà fatta in proporzione della cubatura, misurata vuoto per pieno, dei locali di spettanza di ogni singolo proprietario.

## PARTE QUARTA

### DIFESA DAGLI INQUINAMENTI E NORME IGIENICO-COSTRUTTIVE.

#### TITOLO I - DIFESA DAGLI INQUINAMENTI

##### Art.92 - NORME GENERALI.

E' vietato a chiunque, nell'ambito di tutto il territorio comunale produrre inquinamento di qualsiasi tipo sia con scarichi di gas nell'atmosfera, sia con scarichi di acque luride nel suolo e nel sottosuolo, sia con la formazione di letami e di depositi abusivi di rifiuti solidi di qualunque tipo, sia con l'introduzione nel centro abitato di qualunque genere di bestiame.

E' fatto obbligo al Sindaco e all'Amministrazione Comunale di far rispettare tutte le leggi nazionali e regionali vigenti in materia di inquinamento e di salvaguardia ecologica del territorio.

##### Art.93 - INQUINAMENTO DELL'ATMOSFERA.

L'esercizio di impianti di riscaldamento e termici in genere, alimentati con combustibili minerali solidi e liquidi, a ciclo continuo e occasionale, nonchè l'esercizio di impianti industriali e di mezzi motorizzati che diano luogo ad emissione in atmosfera di fumi, polveri, gas e odori di qualsiasi tipo atti ad alterare le normali condizioni di salubrità dell'aria e di costituire pregiudizie dirette e indirette alla salute dei cittadini e danno ai beni pubblici e privati dovrà essere sottoposto alle norme della legge 13.7.1967, n. 615 e del Regolamento 28.10.1967, n.1288; gli impianti stessi devono ottenere le autorizzazioni di cui agli artt.9 e 10 della suddetta legge.

L'Autorità Comunale può sempre richiedere al comando provinciale dei Vigili del fuoco o all'apposito Comitato regionale l'accertamento del contributo all'inquinamento atmosferico da parte degli impianti termici e industriali esistenti.

##### Art.94 - SCARICO ABUSIVO DI AFFLUENTI LIQUIDI.

Sono vietati, in qualunque modo e ovunque avvengano, gli scarichi sia civili che industriali che non rispettino le norme contenute nella legge 10.5.1976, n.319 sulla tutela delle acque dall'inquinamento.

I titolari di scarichi già in essere, provenienti da insediamenti civili e da singole abitazioni, non convogliati alle pubbliche fognature, sono tenuti a denunciare la loro posizione e a regolarizzare gli scarichi entro tre mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento. Il Sindaco e l'Ufficiale Sanitario hanno l'obbligo di vigilare e far rispettare le norme sopracitate.

Per le nuove costruzioni all'interno del centro abitato gli scarichi urbani potranno essere consentiti solo nella rete fognaria pubblica e, in mancanza, in appositi impianti di depurazione privati autorizzati dalle autorità comunali. Non saranno consentiti scarichi in pozzi neri e in impianti perdenti.

#### Art.95 - ATTIVITA' PRODUTTIVE MOLESTE.

E' vietata, all'interno del centro abitato, qualunque attività produttiva che possa arrecare molestia alla popolazione e costituire pregiudizio diretto o indiretto alla salute dei cittadini e danni ai beni pubblici e privati.

Tali attività saranno consentite solo se esplicitate nelle zone industriali o artigianali ad esse destinate dalle strumenti urbanistiche e sempre nel rispetto delle norme di legge in vigore in materia di salvaguardia dall'inquinamento e del R.D. 27.7.1934, n.1265 che regola il testo unico delle leggi sanitarie.

#### Art.96 - DISPERSIONI TERMICHE - RUMORI E VIBRAZIONI NEGLI EDIFICI.

Nell'ambito del territorio comunale i nuovi edifici devono essere costruiti tenendo presenti tutte le norme tecniche necessarie per un'adeguato isolamento sia termico che acustico delle abitazioni.

In particolare dovranno essere strettamente rispettate tutte le prescrizioni della legge 30.4.1976, n.373 sul contenimento del consumo energetico, del D.M. 10.3.1977 e del Regolamento 28.6.1977.

La costruzione di nuovi edifici, in cui sia obbligatorie le impianti di riscaldamento e lo stesso sia previste nel progetto presentate e che comunque debba essere realizzato in futuro, non potrà essere autorizzata dal Sindaco se le caratteristiche di isolamento termico e in particolare il coefficiente volumico globale non siano compresi nei limiti fissati dal decreto stesso.

Tutti i nuovi edifici devono essere inoltre costruiti in modo tale che le pareti divisorie, i solai e le coperture permettano un buon isolamento acustico con l'esterno e con le eventuali abitazioni o locali posti in aderenza, che non permettano il propagarsi di qualsiasi tipo di vibrazione in modo da garantire il rispetto della "privacy" delle varie famiglie e da evitare che i rumori molesti, che possono eventualmente prodursi, non rechino disturbo ai vicini.

Non sono consentite comunque, all'interno del centro abitato, attività di qualunque genere che provochino sistematicamente vibrazioni e rumori molesti.

#### Art.97 - SERBATOI DI CARBURANTI E OLI COMBUSTIBILI.

In generale non è consentito, all'interno del perimetro urbano, porre in opera serbatoi di carburanti e di oli combustibili di rilevanti dimensioni.

Sono permessi i serbatoi di combustibili liquidi da usarsi negli impianti termici purchè a perfetta tenuta di liquido e di gas. Essi devono essere muniti, nella parte alta, di un passe d'uomo con chiusura ermetica, facilmente accessibile, per il prelievo dei campioni di combustibile in essi contenute. Le bocche di scarico dei combustibili devono essere predisposte per chiusura ermetica; devono essere inoltre provvisti di tube di sfiato avente diametro interno pari alla metà del diametro del tubo di scarico e mai inferiore a 25 mm.

Detto tubo deve avere lo sbocco all'esterno delle costruzioni, ad un'altezza non inferiore a mt.2,50 dal suolo praticabile ed ad almeno mt.1,50 da porte o finestre; se lo sbocco del tubo avviene al di sotto di finestre o di ripiani praticabili, la distanza da questi non deve essere inferiore a mt.6.

Tutti i serbatoi per combustibili, di qualunque tipo essi siano, debbono ubicarsi a non meno di mt.4,00 dai confini.

All'interno del centro abitato sono pure consentite stazioni di distribuzione di carburante per autotrazione purchè siano rispettate le norme di sicurezza di cui al D.M. 31.7.1934 e successive integrazioni (Circolare Ministero Interno n.132, del 22.12.1962).

Non sono invece assolutamente consentiti, all'interno del perimetro urbano, gli impianti di distribuzione di gas di petrolio liquefatti per autotrazione. Questi possono comunque essere ubicati al di fuori di esso purchè siano rispettate le norme di cui al D.P.R. n. 208 del 21.1.1971.

#### Art.98 - DEPOSITI ABUSIVI DI RIFIUTI SOLIDI URBANI - LETAMAI.

E' assolutamente vietato formare depositi abusivi di rifiuti solidi urbani in qualunque zona del territorio comunale, anche se in terreni di proprietà privata.

Fino a quando il Comune non sarà provvisto di idoneo inceneritore tutti i rifiuti solidi dovranno essere portati in appositi spazi, all'uso destinati dal Comune, che saranno convenientemente recintati in muratura, e dove i rifiuti stessi saranno periodicamente bruciati. Detti centri di raccolta dovranno distare dal centro abitato almeno 1.000 metri ed essere ubicati lontano dalle strade intercomunali, provinciali e nazionali almeno 200 mt. e posti sottovento rispetto all'abitato.

Sono altresì severamente vietati nei cortili delle abitazioni e comunque nel perimetro urbano i letamai e le concimaie, queste saranno permesse solo in zona agricola e a distanza di almeno 500 mt. dalle abitazioni.

#### TITOLO II - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.

#### Art.99 - OBBLIGO DI RECINGERE LE AREE FABBRICABILI E GLI SPAZI FRA I FABBRICATI.

Le aree edificabili, fronteggianti strade, piazze e spazi aperti al pubblico devono essere chiuse con recinzioni provvisorie (agosti solidi e decorosi) e definitive e mantenute in modo rispondenti alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

I parchi ed i giardini privati e le zone private interposte fra fabbricati e strade e piazze pubbliche e da queste vivibili, saranno recintati e mantenuti decorosamente secondo le prescrizioni che di volta in volta impartirà il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

L'altezza di detti muri e le caratteristiche degli stessi

saranno regolate dalle prescrizioni dell'art.78 del presente Regolamento. E' comunque vietato eseguire tali recinzioni con muratura a secco; a queste disposizioni dovranno adeguarsi anche i muri di recinzione già esistenti.

Per la esecuzione di tutte le opere di recinzione i proprietari devono comunque presentare domanda di concessione nei modi stabiliti dal presente Regolamento.

**Art.100 - SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DELLE AREE SCOPERTE - OBBLIGO DI EVITARE RISTAGNI D'ACQUA.**

Le aree scoperte interne ai fabbricati devono essere tenute dai proprietari in perfetto ordine e pulizia e, possibilmente sistemate a giardino. Si deve evitare che si accumulino in esse materiali di qualsiasi genere, provviste ed altre che rendano indecente e disordinate le spazie, a detrimento della bellezza del fabbricato stesso.

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 dovrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Tutte le aree scoperte dovranno inoltre essere convenientemente livellate e sistemate in modo da evitare ristagni d'acqua e facilitare il naturale deflusso delle acque.

**Art.101 - CARATTERISTICHE DEI TERRENI EDILIZI E DELLE FONDAZIONI.**

Non sarà mai permessa di gettare le fondazioni di un nuovo edificio in un terreno, che sia servito prima per deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri che abbiano potuto inquinare il suolo, se non quando siffatte materie nocive siano state rimosse completamente ed il sottosuolo corrispondente sia stato ridotto in condizioni salubri, secondo le prescrizioni delle Autorità comunali.

Quando un fabbricato sia addossato ad un rilievo montuoso o terrapieno, gli ambienti che rimangono interrati, anche parzialmente, non potranno essere destinati ad uso di abitazione permanente; potranno venire adibiti per abitazione diurna, quando tali locali corrispondano alle prescrizioni dell'art. 119 del presente Regolamento.

Nel costruire fabbricati contro rilievi montuosi o terrapieni di cui sopra, qualora si voglia adibire alcuni o tutti gli ambienti per abitazione permanente, il pavimento di tali ambienti, nel piano terreno, dovrà essere elevato di almeno 30 cm. al di sopra di un piano orizzontale che vada ad incontrare la scarpata libera del terreno e il muro di sostegno del terrapieno ad una distanza di mt.3 dal muro più prossimo del fabbricato e dovranno essere costruiti opportuni canali di drenaggio per l'allontanamento delle acque meteoriche e di infiltrazione.