

COMUNE DI CARLOFORTE
Provincia di CAGLIARI



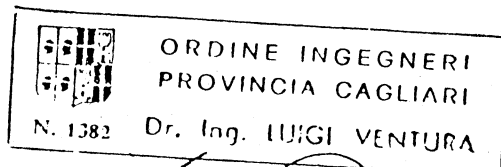
COMUNE DI CARLOFORTE
PROVINCIA DI CAGLIARI

Alleg. de l. D. A. n° 43 / U del 12.4.91.
H

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL PROGETTISTA

Ing. LUIGI VENTURA



Variante N° 1 - Febbraio 1989

Luigi Ventura

P R E M E S S A

Il presente regolamento edilizio, in armonia con le disposizioni contenute nelle leggi vigenti, detta le norme relative alle materie specificate dall'art. 33 della legge urbanistica 17 Agosto 1942 N° 1150.

Per ogni altra materia o argomento si fa sempre riferimento alle relative leggi o disposizioni vigenti. Queste vengono richiamate, attraverso le corrispondenti note, in appendice, la quale non costituisce parte integrante del regolamento e può quindi essere aggiornata - senza particolari formalità - ogni volta che l'evoluzione della legislatura lo richiede.

Il testo del presente regolamento edilizio è stato redatto in conformità al "Regolamento edilizio tipo" compilato a cura dell'ISAM (Istituto per l'Assistenza allo Sviluppo del Consiglio Superiore dei lavori pubblici) nella seduta del 15 Febbraio 1968.

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 5 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) sulle questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardante il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art. 8 ovvero autorizzazione di cui all'art. 9;
- c) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.

Art. 6

La Commissione Edilizia è composta:

- 1) Sindaco o Assessore all'Urbanistica suo Delegato, che la presiede;
- 2) Capo Ufficio Tecnico;
- 3) Medico Igiene Pubblica;
- 4) N° 4 Consiglieri comunali e/o esperti (di cui uno della minoranza) designati dal C.C.;
- 5) N° 2 Ingegneri (designati dal C.C.);
- 6) N° 2 Tecnici (di cui uno della minoranza) designati dal C.C..

I Commissari di cui ai punti 4, 5 e 6 resteranno in carica 30 mesi e comunque si intendono decaduti ad ogni cambio di amministrazione.

Art. 7 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco.

I pareri saranno presi a maggioranza assoluta di voti.

Il Presidente designa tempestivamente tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

L'avviso di convocazione sarà trasmesso ai Commissari almeno tre giorni prima della data fissata per la riunione e dovrà contenere l'elenco degli argomenti da trattare.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione di progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti.

Non potranno comunque assistere alla votazione.

L'osservanza di tale prescrizione dovrà essere nel verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno espletate da un impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, ed apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto del Commissario delegato dal Presidente.

CAPO III AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 8 - Opere soggette a Concessione Edilizia

Chiunque voglia eseguire opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, dovrà preventivamente chiedere ed ottenere dal Sindaco la relativa concessione edilizia con le modalità indicate negli articoli seguenti.

Per una puntuale precisazione devono intendersi per trasformazione urbanistica ed edilizia le seguenti categorie di opere od attività:

- a) attività costruttiva di realizzazione di volumi per la realizzazione di nuovi edifici, per gli ampliamenti di nuovi volumi o con aumento della superficie utile e le sopraelevazioni di edifici preesistenti;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia diretti a trasformare l'organismo edilizio esistente mediante un insieme sistematico di opere che possono portare alla realizzazione di un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente comprendenti il ripristino o la sostituzione o la nuova immissione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio con modificazione delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali dell'edificio stesso (art. 31 lett. d L. 457/78);

- c) realizzazione opere di urbanizzazione;
- d) interventi di ristrutturazione urbanistica rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 lett. e L.457/78);
- e) altre attività di trasformazione del territorio (impianti sportivi e simili).

Art 9 - Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia

Non sono soggette a concessione edilizia, bensì a mera autorizzazione del Sindaco, i seguenti lavori:

- 1) Interventi di manutenzione straordinaria consistenti in opere o modifiche necessarie per rimuovere o sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari (art. 31 lett. b L.457/78).
- 2) Interventi di restauro e risanamento conservativo rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei allo organismo edilizio (art 31 lett. c L.457/78).
- 3) Recinzione di terreni.
- 4) Opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile.
- 5) Opere costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione.
- 6) Le opere di demolizione.
- 7) I reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia.
- 8) Le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero.

b) *"Interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, così come definiti dall'art. 3 del D.P.R N° 380 del 06.06.2001..*

Gli interventi di ristrutturazione riguardano le unità edilizie con elementi o parti, esterni od ancora conservati nel loro assetto e nella loro configurazione originaria. Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- *Restauro e ripristino dei fronti esterni ed interni, per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi di fabbrica.*
- *Restauro e ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico.*
- *Ripristino e sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi, nonché dei servizi.*
- *Inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Le trasformazioni di ristrutturazione edilizia devono essere attuate per unità immobiliari complete.

Sono compresi nella ristrutturazione edilizia anche la demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.

L'area di sedime dell'edificio ricostruito potrà variare purchè rientri nelle norme dettate per le "varianti non essenziali" stabilite dalla legge regionale e purchè la variazione planimetrica sia giustificata da un migliore utilizzo del territorio sotto diversi aspetti (architettonico, paesaggistico, ecc.).

Nel caso di ruderi, la cui consistenza volumetrica sia deducibile da elementi strutturali oggettivamente riscontrabili e tali da dimostrare l'originaria configurazione geometrica, mediamente deducibile dall'esistente, è ammessa la ricostruzione nella stessa area di sedime originaria.

Al fine della definizione di rudere è necessario dimostrare la configurazione originaria attraverso idonea documentazione grafica, aerofotogrammetrica, fotografica e documentazione catastale che provi l'esistenza di un fabbricato rurale al N.C.T od eventuale unità collabente al N.C.E.U, da certificarsi, altresì, con autocertificazione del proprietario ai sensi del D.P.R N° 445/2000; l'accertamento di cui sopra potrà effettuarsi anche in assenza di copertura o parti murarie non più presenti.

Gli interventi dovranno, comunque, essere orientati a ristrutturare o ricostituire le strutture esistenti che dovranno essere ricondotte ai caratteri storico-tipologici e architettonici tradizionali e originari.

- 9) Vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi.
- 10) Tutte le opere oggettivamente precarie e temporanee.
- 11) Mutamenti della destinazione d'uso degli edifici di cui all'art. 11 della L.R. 11.10.1985, n° 23 e successive modificazioni.

Per tutti gli interventi compresi tra i numeri 1 e 11 del presente articolo, per i quali non è necessaria la concessione edilizia, l'istanza per ottenere l'autorizzazione gratuita ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dandone comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Per quanto non espressamente disposto trova applicazione lo art. 13 della L.R. 11.10.1985, n° 23.

Art. 9 bis - Lavori eseguibili senza Concessione od Autorizzazione

Non sono soggette a concessione, nè ad autorizzazione le seguenti categorie di opere:

- a) opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) tutte quelle opere interne di cui all'art. 15 L.R. 11.10.85 n° 23 da realizzarsi in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e per quanto riguarda gli immobili compresi nel centro storico non vengano mutate le originarie caratteristiche costruttive (strutture fisiche, funzione, tipologia, destinazione d'uso e assetto architettonico).

Per tutte le opere indicate ai punti a) e b) il proprietario della unità immobiliare, contestualmente all'inizio dei lavori, deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e di tutte le prescrizioni del citato comma b).

Art 9 ter - Autorizzazioni edilizie non soggette a parere preventivo della Commissione Edilizia

Per tutte le opere che per la marginalità urbanistica e per la mera rilevanza fisica e morfologica sono di lieve entità, il Sindaco, sentito il parere espresso dall'Ufficio Tecnico Comunale senza l'audizione della Commissione Edilizia, al fine altresì di accelerare e snellire le procedure, procederà al rilascio della relativa autorizzazione.

In particolare le opere sono le seguenti:

- 1) rifacimenti dei manti di copertura dei tetti senza modificazione del disegno originario e della volumetria;
- 2) tinteggiature dei prospetti esterni degli edifici;
- 3) rifacimenti totali e parziali di intonaci e rivestimenti dei prospetti esterni degli edifici;
- 4) riparazione di gronde e pluviali;
- 5) costruzione, restauro, demolizione e ricostruzione di mura di cinta, cancellate, recinzioni in genere purchè l'altezza complessiva non sia superiore a mt. 1,40;
- 6) manutenzione o ricostruzione delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi ivi compresa la ricostruzione dei balconi stessi;
- 7) vasche di approvvigionamento idrico completamente interrate;
- 8) collocamento, rimozione, modifiche di singole vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti e lapidi esposti alla vista del pubblico.

Art. 10 - Lavori eseguibili d'urgenza

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

Art. 11 - Domanda di Autorizzazione o Concessione Edilizia

La domanda di autorizzazione o concessione edilizia per eseguire lavori di cui ai precedenti articoli 8 e 9, redatta in carta da bollo e firmata dal Proprietario, o dagli aventi titolo, o da un loro rappresentante autorizzato, o dal Progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti (1);
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei lavori, del Costruttore e dell'Assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio dell'autorizzazione o della concessione edilizia.
Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- c) l'eventuale designazione, da parte del proprietario della persona o Ente al quale dovrà essere intestata l'autorizzazione o la concessione edilizia.

Art 12 - Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui agli artt. 8 e 9 è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1.000, estesa per un raggio di almeno mt. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali degli immobili e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con la indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con la indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dello edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di mt. 20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

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

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

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

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

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o 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 o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

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

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata all'avente titolo, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Art. 13 - Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti (4) - il parere favorevole dell'Assessorato ai Beni Culturali della Regione Autonoma della Sardegna.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di autorizzazione o di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta.

Tale nuova data sarà considerata a tutti gli effetti di legge come data di presentazione della domanda stessa.

Art. 14 - Rilascio o diniego di Autorizzazione o Concessione Edilizia

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge (5) e motivando lo eventuale diniego.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della autorizzazione o concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia, nella autorizzazione o concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della autorizzazione o della concessione edilizia deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti (5) e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici comunali.

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

Art. 15 - Validità dell'Autorizzazione o Concessione Edilizia

L'autorizzazione o la concessione edilizia è sempre concessa con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentali che disciplinano l'attività edilizia (1).

L'autorizzazione o la concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto dall'Art. 11/c.

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

Art 16 - Durata, decadenza, rinnovo, revoca dell'Autorizzazione o della Concessione Edilizia

L'autorizzazione o la concessione edilizia ha la durata di tre anni, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto un tantum il rinnovo della autorizzazione o concessione che il Sindaco, sentito il Tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

L'autorizzazione o la concessione edilizia decade:

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

Le opere a cui si riferisce l'autorizzazione o la concessione debbono comunque essere ultimate entro tre anni dalla data del rilascio.

Art. 17 - Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti (6) e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere autorizzazione o concessione edilizia in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

Eliminato con deliberazione C.C. N. 46 del 20.07.1972 -

Art. 18 - Responsabilità

Il proprietario titolare dell'autorizzazione o della concessione, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'Impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti (1), e ciascuno per parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamento e delle modalità esecutive prescritte nell'autorizzazione o concessione edilizia.

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Art. 19 - Attività soggette ad autorizzazione del Consiglio Comunale

Sono soggette, secondo le leggi e le disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti Autorità.

Art. 20 - Lottizzazioni

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentati autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto che dovrà essere redatto da Ingegneri o Architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto da:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona in rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento dello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto di almeno di 1:1000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro nel rapporto almeno 1:500;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;

- g) planimetria generale nel rapporto almeno di 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
- 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
 - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.
Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata fra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformità a quanto previsto dalle vigenti leggi (7) il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare, un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione di ufficio.

CAPO V
ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art 21 - Inizio dei Lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici, che entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal Tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art. 22 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (1) e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata l'autorizzazione o la Concessione Edilizia, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive al Sindaco il quale, sentito il Tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario dell'autorizzazione o concessione.

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

Art. 23 - Ultimazione dei Lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo la visita del Tecnico del Comune, dell'Ufficiale Sanitario e del Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato, quando l'intervento di quest'ultimo è richiesto dalla natura dell'opera (rimesse, depositi di carburante, ecc.), per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie (8) e nell'autorizzazione o Concessione Edilizia, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 24 - Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'Art. 25, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 25 - Definizione degli indici e dei parametri

1. Indice di Fabbricabilità Territoriale

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2.3.4.5. Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici devono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6. Destinazioni d'uso

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

7. Indice di Fabbricabilità Fondiaria

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

8. Superficie minima del Lotto

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice precedente di fabbricabilità fondiaria.

9. Indice di Copertura

E' il rapporto fra la superficie copribile e la superficie del lotto.

Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi o pensiline.

10. Altezze

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico, ad eccezione dei singoli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Per altezza di un edificio si considera il segmento verticale che ha per estremi:

- a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitiva del terreno o del marciapiede;
- b) il punto di intersezione fra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza inferiore al 35 %.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35 % o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenze del 35 %, all'altezza sopra definita si sommano i $\frac{2}{3}$ della proiezione verticale del tetto.

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

L'altezza ai soli fini del computo dei volumi, è determinata per fabbricato o per porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di metri dodici di lato.

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 su riportato nel presente articolo, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade piazze ecc.) che privata (giardini strade ecc.) relativa alla parte su cui insiste l'edificio stesso.

E' vietato maggiorare le altezze sopra definite, comunque, in sede esecutiva con sbancamenti non previsti nel progetto.

Qualsiasi costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante, qualora la differenza di quota tra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione potrà svilupparsi a gradoni, seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza prevista.

Per gli edifici in angolo fra strade di larghezza diversa l'altezza massima competente alla strada di maggiore larghezza, può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza minore per un'estensione non superiore a metri 12,00.

Quando però la strada minore abbia una larghezza non superiore a metri 8,00, la concessione di cui al comma precedente è limitata ad un'estensione sulla strada di larghezza minore di metri 8,00.

11. Volume

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo.

Per il calcolo del volume deve farsi riferimento alle altezze di cui ai punti a) e b) del precedente Art. 10.

E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti (10, se coperto o fuori terra).

Per fabbricati con tetto con pendenza maggiore del 35 % o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35 %, al volume computato, utilizzando l'altezza calcolata sino all'intradosso dello ultimo solaio, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra di esso.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo del volume solo se destinati a cantina, depositi, locali caldaia, garage e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

Nelle zone turistiche e nelle zone agricole a distanza inferiore a metri 1.000 dal mare, i piani interrati o seminterrati di cui sopra, per non essere computati nei calcoli dei volumi, devono essere totalmente o parzialmente interrati per almeno due lati ed avere un'altezza utile inferiore a metri 2,40.

12. Edifici in aderenza

Nei casi riguardanti l'edificazione in aderenza, ove la soluzione in progetto non risponda alla esigenza di un organico collegamento all'edilizia esistente, il Comune imporrà la rispondenza dei piani di calpestio.

13. Distacco fra gli edifici

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

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

Le norme relative ai distacchi degli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio con prospicienti spazi interni.

14. Distacco dai confini

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza come definiti al numero 13 del presente articolo, e la linea di confine.

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

15. Accessori

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e sarà regolata dalle norme tecniche di attuazione.

16. Lunghezza massima dei prospetti

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

17. Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile

Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di metri 25,00.

b) Patio

Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a metri 4,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a metri 4,00.

c) *Cortile*

Si intende per cortile uno spazio interno del quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a metri 8,00 e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.

d) *Chiostrina*

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a metri 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a metri 3,00.

18. *Indice di Piantumazione*

Indica il numero di piante di alto fusto (n/Ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

TITOLO III
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I
ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 26 - *Campionature*

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

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nell'autorizzazione o concessione edilizia.

Art. 27 - Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

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

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

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

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

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di leggi vigenti (11).

Art. 28 - Aggetti e sporgenze

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

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

- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a metri 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a metri 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi di aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a metri 8,00 o a metri 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

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

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

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

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno metri 3,00 se la superficie frontale di essi supera $\frac{1}{3}$ della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Art. 29 - Arredo urbano

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

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

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

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

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

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o 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 di fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupano interamente la parte della parete all'uopo destinata.

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

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

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a metri 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di metri 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (4), della Soprintendenza ai Monumenti e/o dell'Assessorato ai Beni Culturali della Regione Autonoma della Sardegna.

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

CAPO II NORME IGIENICHE

Art. 30 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'Art. 25/17 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'Art. 25/17 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'Art. 25/17 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici.

Nelle Chiostrine non vi possono essere nè sporgenze nè rientranze. Tutti gli spazi devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Art. 31 - Uso dei distacchi fra fabbricati

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

Art. 32 - Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti.

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

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

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 33 - Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 100 per le scale che servano più di una unità immobiliare, e cm. 90 per le scale che servano abitazioni unifamiliari.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno limitatamente agli edifici dotati di un massimo di due piani fuori terra; è ammessa la possibilità di illuminare il vano scala dall'alto mediante lucernaio di superficie non inferiore ad un quarto dell'area del vano scala e dotato di aperture per la ventilazione diretta dall'esterno.

Art. 34 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'Art. 23 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti (2).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra della linea di colmo del parapetto delle terrazze di copertura; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica; i camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza (2).

Art. 35 - Piani interrati

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

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti (12).

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

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

Art. 36 - Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e la altezza utile netta interna è almeno di metri 2,90 salvo le maggiori altezze prescritte (12) per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'Art. 35.

Art. 37 - Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 30 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario, la loro altezza interna media utile non deve essere inferiore a metri 2,70.

In caso di soffitto inclinato, l'altezza minima all'intradosso del solaio non potrà essere inferiore a metri 2,40.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere un'altezza utile netta non inferiore a metri 3,30 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine, possono avere un'altezza utile netta di metri 2,30.

Art. 38 - Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media utile è di metri 2,70 e l'altezza minima non inferiore a metri 2,00, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità è perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 39 - Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a $1/8$ della superficie del pavimento e con un minimo di mq. 0,80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a metri 6,00 e superficie inferiore a mq. 8,40.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 6,00 e i vani abitabile non inferiore a mq. 9,00.

Art. 40 - Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle vigenti leggi (13) per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi per l'acqua, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle assieme alle concimaie, ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di metri 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Art. 41 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risultano indispensabili.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti (14), le unità di abitazione che non raggiungono, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

In caso di fabbricati posti fuori dal centro abitato, esistenti alla data del 31.12.1987, con unità abitativa singola di superficie utile uguale o inferiore a mq. 60, aventi servizi igienici non rispondenti ai requisiti igienico-sanitari, possono essere consentiti, anche in deroga all'indice del terreno, piccoli ampliamenti sino a mq. 6 (sei) lordi per l'esecuzione di idonei locali igienici, qualora non sia possibile realizzare tali locali all'interno del fabbricato.

L'ampliamento è comunque subordinato al perfetto inserimento architettonico nella tipologia edilizia del fabbricato oggetto dell'intervento ed è sempre vietato per gli edifici da conservare o monumentali.

L'ampliamento è inoltre subordinato al rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile e deve essere compatibile con eventuali servitù.

CAPO III
NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 42 - Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

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

Art. 43 - Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'Art. 9.

L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPO IV
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 44 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni (15) nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art 45 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e sicurezza richiesti dalle norme vigenti (15).

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

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

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 46 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

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

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente Art. 28.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia che si effettua presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà però rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta 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 o perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 47 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi (4) sullo obbligo di denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il Committente, il Direttore e l'Assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

Le persone di cui al primo 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 competenti Autorità.

Art. 48 - Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Tecnico comunale, sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nell'autorizzazione o concessione edilizia di cui agli art. 8 e 9.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

*CAPO VI
GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'*

Art. 49 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del Progettista e del Direttore dei Lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani di progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per la altezza indicata nell'autorizzazione o concessione edilizia e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

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

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

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

Art. 50 - Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavaletti, 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.

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

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

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

Art. 51 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polveri mediante opportune bagnature.

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo di evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

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

Art. 52 - Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

Art. 53 - Rimozione delle recinzioni

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

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

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti (1).

*TITOLO IV
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE*

Art. 54 - Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia e urbanistica. (1)

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

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

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza della autorizzazione o concessione edilizia e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

Art. 55 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni pre-esistenti

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

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali, gradini, sedili esterni, paracarri, lastrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o finestre aperte all'esterno ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

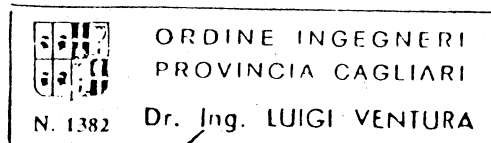
Art. 56 - Disposizioni transitorie

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

I lavori già iniziati in base ad autorizzazione o Concessione Edilizia precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti (15), ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente del suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

* * * * *



A P P E N D I C E

ELENCO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE RICHIAMATE NEL REGOLAMENTO EDILIZIO

In questa appendice è contenuta l'indicazione delle principali leggi, norme e disposizioni alle quali fanno riferimento gli articoli del regolamento edilizio.

I numeri corrispondono alle relative chiamate nel regolamento edilizio.

(1) NORME GENERALI

Oltre alle norme specifiche, di cui alle note successive, si ricordano le leggi e le disposizioni seguenti:

Legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150 (Gazzetta ufficiale n. 244 del 16 Ottobre 1942), modificata ed integrata dalla *Legge 6 Agosto 1967, n. 765* (Gazzetta ufficiale n. 218 del 31 Agosto 1967).

Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 (Gazzetta ufficiale n. 53 - supplemento - del 2 Marzo 1985): Norme in materia di controllo dell'attività urbanistica edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie. Modificata ed integrata ai sensi della *Legge 21 Giugno 1985, n. 298* (Gazzetta ufficiale n. 146 del 22 Giugno 1985) e *Legge 13 Marzo 1988, n. 68* (Gazzetta ufficiale n. 61 del 14 Marzo 1988).

Decreto Ministeriale 1 Aprile 1968 (Gazzetta ufficiale n. 96 del 13 Aprile 1968): Distanze minime a protezione del nastro stradale da ossevarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della *Legge 6 Agosto 1967, n. 765*.

Legge regionale 19 Maggio 1981, n. 17 (Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n. 23 del 25 Maggio 1981): Norme in materia urbanistica.

Decreto dell'Assessore degli Enti locali e urbanistica 20 Dicembre 1983, n. 2266-U (Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n. 6 del 10 Febbraio 1984): Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna.

Legge regionale 11 Ottobre 1985, n. 23 (Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n. 42 del 15 Ottobre 1985): Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative.

Legge regionale 19 Febbraio 1986, n. 21 (Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n. 12 del 20 Febbraio 1986): Modifiche ed integrazioni della legge regionale 11 Ottobre 1985, n. 23.

Legge 3 Novembre 1952, n. 1902 (Gazzetta ufficiale n. 286 del 10 Dicembre 1952): Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.

Legge 21 Dicembre 1955, n. 1357 (Gazzetta ufficiale n. 11 del 14 Gennaio 1956): Modifiche a disposizione della legge urbanistica 18 Agosto 1942, n. 1151, sui piani regolatori e della legge 27 Ottobre 1951, n. 1402 sui piani di ricostruzione.

Legge 19 Novembre 1968, n. 1187 (Gazzetta ufficiale n. 304 del 30 Novembre 1968): Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 Agosto 1942, n. 1150.

Legge 18 Aprile 1962, n. 167 (Gazzetta ufficiale n. 111 del 30 Aprile 1962): Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia popolare ed economica.

Decreto dell'Assessore degli Enti locali Finanze e urbanistica 12 Novembre 1982, n. 1586-U (Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n. 49 del 2 Dicembre 1982): Abrogazione obbligo formazione P.R.G. per i Comuni della Sardegna.

Legge 5 Luglio 1966, n. 517 (Gazzetta ufficiale n. 172 del 14 Luglio 1966): Modifica della legge 3 Novembre 1952, n. 1902 e successive modifiche sulle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori, e nuove norme sull'applicazione delle misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei programmi di fabbricazione.

Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968 (Gazzetta ufficiale n. 97 del 16 Aprile 1968): Limiti inderogabili di densità edilizia di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive ecc..

Legge 25 Novembre 1962, n. 1684 (suppl. Ord. n. 1 della Gazzetta ufficiale n. 326 del 22 Dicembre 1962): Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizione per le zone sismiche.

Legge 2 Febbraio 1974, n. 64 (Gazzetta ufficiale n. 76 del 21 Marzo 1974): Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Decreto Ministero dei Lavori Pubblici del 24 Gennaio 1986 (Gazzetta ufficiale n. 108 del 12 Maggio 1986): Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche.

Regio decreto 27 Luglio 1934, n. 1265 (Gazzetta ufficiale n. 186 del 9 Agosto 1934): Testo unico delle leggi sanitarie.

Regio decreto 3 Marzo 1934, n. 383 (Gazzetta ufficiale n. 65 del 17 Marzo 1934): Testo unico della legge comunale e provinciale.

Legge 17 Ottobre 1957, n. 983 (Gazzetta ufficiale n. 269 del 30 Ottobre 1957): Modifica dell'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, relativamente alla determinazione delle zone di rispetto dei cimiteri.

Legge 28 Gennaio 1977, n. 10 (Gazzetta ufficiale n. 27 del 29 Gennaio 1977): Norme per la edificabilità dei suoli.

Decreto dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente 20 Giugno 1984, n. 186/84 (Bollettino ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna n. 33 del 27 Luglio 1984): Integrazioni e modifiche al Decreto Assessore Difesa Ambiente n. 550 del 4 Dicembre 1981, recante norme per la disciplina degli scarichi diretti a mare, degli scarichi delle pubbliche fognature, degli scarichi degli insediamenti civili ecc..

Legge 4 Marzo 1958, n. 179 (Gazzetta ufficiale n. 72 del 24 Marzo 1958): Istituzione ed ordinamento della Cassa nazionale di previdenza e assistenza per gli ingegneri e architetti. Modificata ed integrata dalla legge 11 Novembre 1971, n. 1046 (Gazzetta ufficiale n. 317 del 16 Dicembre 1971).

Legge 24 Ottobre 1955, n. 990 (Gazzetta ufficiale n. 256 del 7 Novembre 1955): Istituzione della Cassa nazionale di previdenza ed assistenza dei geometri.

Legge 3 Gennaio 1981, n. 6 (Gazzetta ufficiale n. 12 del 14 Gennaio 1981): Norme in materia di previdenza per gli ingegneri e architetti.

Legge 9 Febbraio 1963, n. 152 (Gazzetta ufficiale n. 65 dell'8 Marzo 1963): Modificazioni alla legge 24 Ottobre 1955, n. 990 istitutiva della Cassa nazionale di previdenza e assistenza a favore dei geometri.

Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 27 Luglio 1985 (Gazzetta ufficiale n. 113, supplemento del 17 Maggio 1986): Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche.

Norme U.N.I.

Norme C.E.I.

Legge 5 Dicembre 1985, n. 730 (Gazzetta ufficiale n. 295 del 16 Dicembre 1985): Disciplina dell'agriturismo.

Decreto Ministeriale 10 Maggio 1977 (Gazzetta ufficiale n. 146 del 31 Maggio 1977): Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

Legge 5 Novembre 1971, n. 1086 (Gazzetta ufficiale n. 321 del 21 Dicembre 1971): Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 12 Febbraio 1982 (Gazzetta ufficiale n. 56 del 26 Febbraio 1982): Aggiornamento delle norme tecniche relative ai "Criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi".

Legge 5 Agosto 1978 n. 457 (Gazzetta ufficiale n. 231 del 19 Agosto 1978): Norme per l'edilizia residenziale.

Decreto ministeriale 18 Dicembre 1975 (Gazzetta ufficiale n. 29, supplemento, del 2 Febbraio 1976): Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia e urbanistica da osservarsi nell'esecuzione di opere di edilizia scolastica.
Modificato dal Decreto ministeriale 13 Settembre 1977 (Gazzetta ufficiale n. 338 del 13 Dicembre 1977).

Decreto ministeriale 11 Marzo 1988 (Gazzetta ufficiale n. 127, supplemento, del 1 Giugno 1988): Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, la esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

Decreto ministeriale 20 Novembre 1987 (Gazzetta ufficiale n. 285 del 5 Dicembre 1987, supplemento): Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e loro consolidamento.

Decreto ministeriale 2 Agosto 1980 (Gazzetta ufficiale 10 Novembre 1980 n. 308, supplemento): Criteri generali e prescrizioni tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo di ponti stradali.

Decreto Ministero dei Lavori Pubblici del 3 Dicembre 1987 (Gazzetta ufficiale n. 106 del 7 Maggio 1988, supplemento): Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo delle costruzioni prefabbricate.

Decreto del Presidente della Repubblica del 27 Aprile 1978, n. 384 (Gazzetta ufficiale n. 204 del 22 Luglio 1978): Regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30 Marzo 1971 n. 118 a favore dei mutilati ed invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici.

**IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E/O CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA
E ASCENSORI**

Decreto del Presidente della Repubblica 29 Maggio 1963, n. 1497 (Gazzetta ufficiale n. 298 del 16 Novembre 1963): Approvazione del regolamento per gli ascensori e montacarichi in servizio privato.

Decreto Ministero Coordinamento politiche comunitarie 9 Dicembre 1987, n. 587 (Gazzetta ufficiale n. 71 del 25 Marzo 1988): Attuazione delle direttive n. 84/529/CEE e n. 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici.

Legge 13 Luglio 1966, n. 615 (Gazzetta ufficiale n. 201 del 13 Agosto 1966): Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.

Decreto del Presidente della Repubblica 22 Dicembre 1970 n. 1391 (Supplemento Gazzetta ufficiale n. 59 dell'8 Marzo 1971): Regolamento per l'esecuzione della legge 13 Luglio 1966, n. 615, recante provvedimenti contro lo inquinamento atmosferico limitatamente agli impianti termici.

Legge 30 Aprile 1976, n. 373 (Gazzetta ufficiale n. 148 del 7 Giugno 1976): Norme per il contenimento energetico per usi termici negli edifici.

Decreto ministeriale 10 Marzo 1977 (Gazzetta ufficiale 6 Febbraio 1978 n. 38 supplemento) modificato ai sensi del Decreto Ministero Industria 30 Luglio 1986 (Gazzetta ufficiale 20 Ottobre 1986 n. 244): Determinazione delle zone climatiche e dei valori minimi e massimi dei relativi coefficienti volumici globali di dispersione termica.

Decreto Presidente Repubblica 28 Giugno 1977, n. 1052 (Gazzetta ufficiale 6 Febbraio 1978 n. 36 supplemento): Regolamento di esecuzione della legge 30 Aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici.

Decreto legge 17 Marzo 1980 n. 68 (Gazzetta ufficiale 19 Marzo 1980 n. 77) convertito in legge con modificazioni in legge 16 Maggio 1980 n. 178 (Gazzetta ufficiale 17 Maggio 1980 n. 134): Disposizioni sui consumi energetici.

Decreto ministeriale 23 Novembre 1982 (Gazzetta ufficiale 1 Dicembre 1982 n. 330): Direttive per il contenimento del consumo di energia relativo alla termoventilazione ed alla climatizzazione di edifici industriali e artigianali.

Legge 18 Novembre 1983, n. 645 (Gazzetta ufficiale 19 Novembre 1983, n. 318): Disposizioni per l'esercizio degli impianti di riscaldamento.

3) **COMPETENZE PROFESSIONALI**

Legge 25 Aprile 1933, n. 897 (Gazzetta ufficiale n. 152 del 7 Luglio 1933): Norme sull'obbligatorietà della inserzione negli albi professionali e sulle funzioni relative alla custodia degli albi.

Decreto legge 23 Novembre 1964 n. 382 (Gazzetta ufficiale n. 98 serie speciale del 23 Dicembre 1964): Norme sui Consigli dell'ordine e sulle Commissioni centrali professionali.

Legge 24 Giugno 1933, n. 1935 (Gazzetta ufficiale n. 167 del 17 Luglio 1933): Tutela del titolo e dell'esercizio professionale degli ingegneri e architetti.

Regio decreto 23 Ottobre 1925, n. 2537 (Gazzetta ufficiale n. 3 del 15 Febbraio 1926): Approvazione del regolamento per le professioni d'ingegnere e architetto.

Regio decreto 11 Febbraio 1929, n. 274 (Gazzetta ufficiale n. 63 del 15 Marzo 1929): Regolamento per la professione di geometra.

4) **APPROVAZIONE PRELIMINARE PROGETTI DA ENTI DIVERSI DAL COMUNE**

Legge 1 Giugno 1929, n. 1089 (Gazzetta ufficiale n. 148 dell'8 Agosto 1929): Tutela delle cose d'interesse artistico o storico.

Regolamento di esecuzione delle leggi 20 Giugno 1909, n. 364 (Gazzetta ufficiale n. 160 dell'8 Luglio 1912), relative alle antichità e belle arti, approvato con Regio decreto 30 Gennaio 1913, n. 363 (Gazzetta ufficiale n. 130 del 5 Giugno 1913), e confermato in quanto applicabile dalla legge 1 Giugno 1939 n. 1089.

Legge 29 Giugno 1939, n. 1497 (Gazzetta ufficiale n. 241 del 14 Ottobre 1939): Protezione delle bellezze naturali.

Regio decreto 3 Giugno 1940, n. 1357 (Gazzetta ufficiale n. 234 del 5 Ottobre 1940): Regolamento per l'applicazione della legge 29 Giugno 1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali.

Decreto legge 27 Giugno 1985, n. 312 (Gazzetta ufficiale n. 152 del 29 Giugno 1985) convertito con modificazioni in legge 8 Agosto 1985 n. 431 (Gazzetta ufficiale n. 197 del 22 Agosto 1985): Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

(5) *PUBBLICITA' SUL RILASCIO O DINIEGO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE EDILIZIA*

Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 Agosto 1967, n. 765 art. 31.

(6) *CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE IN DEROGA*

Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 Agosto 1967, n. 765.

Legge 21 Dicembre 1955, n. 1357 (Gazzetta ufficiale n. 11 del 14 Gennaio 1956): Modifiche e disposizioni della legge 17 Agosto 1942, n. 1150 sui piani regolatori e della legge 27 Ottobre 1951, n. 1402 sui piani di ricostruzione.

(7) VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 Agosto 1967, n. 765 art. 28.

Legge 29 Settembre 1964, n. 847 (Gazzetta ufficiale n. 248 dell'8 Ottobre 1964): Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della legge 18 Aprile 1962, n. 167: Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.

(8) NORME SU ABITALILITA' O AGIBILITA'

Regio decreto 27 Luglio 1934, n. 1265 (Gazzetta ufficiale n. 186 del 9 Agosto 1934): Testo unico delle leggi sanitarie.

Decreto ministeriale 5 Luglio 1975 (Gazzetta ufficiale n. 190 del 18 Luglio 1975): Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione.

(9) NORME PER LE ZONE SISMICHE

Legge 25 Novembre 1962, n. 1684 (supplemento ord. n. 1 della Gazzetta ufficiale n. 326 del 22 Dicembre 1962): Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Legge 2 Febbraio 1974, n. 64 (Gazzetta ufficiale n. 76 del 21 Marzo 1974): Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Decreto Ministero dei Lavori Pubblici del 24 Gennaio 1986 (Gazzetta ufficiale n. 108 del 12 Maggio 1986): Norme tecniche relative alle costruzioni sismiche.

(10) NORME PER LA PREVENZIONE INCENDI

Legge 18 Luglio 1980, n. 406 (Gazzetta ufficiale n. 214 del 6 Agosto 1980): Norme sulle attività alberghiere esistenti, disposizioni per la prevenzione incendi.

Decreto Ministero dell'Interno 16 Maggio 1987, n. 246 (Gazzetta ufficiale n. 148 del 27 Giugno 1987): Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione.

(11) RECUPERO SPESE PER MANUTENZIONI FORZATE

Regio decreto 3 Marzo 1934, n. 383 (Gazzetta ufficiale n. 65 del 17 Marzo 1934): Testo unico della legge comunale e provinciale.

(12) Autorimesse vedi (2) ed inoltre:

Decreto ministeriale 1934 (Gazzetta ufficiale n. 228 del 28 Settembre 1934): Approvazione delle norme di sicurezza per la lavorazione, l'immagazzinamento, lo impiego o la vendita di olii minerali e per il trasporto dagli stessi.

Decreto Ministero dell'Interno 1 Febbraio 1986 (Gazzetta ufficiale n. 38 del 15 Febbraio 1986): Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

(13) FABBRICATI IN ZONA RURALE

Legge 8 Novembre 1956, n. 1300 (Gazzetta ufficiale n. 300 del 27 Novembre 1956): Modificazione dell'art. 229 del testo unico delle leggi sanitarie con Regio decreto 27 Luglio 1934, n. 1265.

Legge 12 Marzo 1964, n. 127 (Gazzetta ufficiale n. 78 del 27 Marzo 1964): Deroga alla legge 8 Novembre 1956 n. 1300 per la devoluzione all'Ufficiale Sanitario comunale o consorziale del parere sui progetti di costruzione di fabbricati rurali.

(14) NORME IGIENICO-SANITARIE PER FABBRICATI

Legge 9 Agosto 1954, n. 640 (Gazzetta ufficiale n. 186 del 16 Agosto 1954): Provvedimenti per l'eliminazione delle abitazioni malsane.

(15) STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Regio decreto 16 Novembre 1939, n. 2228 (Gazzetta ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940): Norme per l'accettazione dei leganti idraulici.

Regio decreto 16 Novembre 1939, n. 2229 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940): Norme per l'esecuzione delle opere in conziomerato cementizio semplice ed armato.

Regio decreto 16 Novembre 1939, n. 2230 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940): Norma per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico.

Regio decreto 16 Novembre 1939, n. 2231 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940): Norme per l'accettazione delle calci.

Regio decreto 16 Novembre 1939, n. 2232 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940): Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.

Regio decreto 16 Novembre 1939, n. 2233 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940): Norme per l'accettazione dei materiali laterizi.

Regio decreto 16 Novembre 1939, n. 2234 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940): Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.

Regio decreto 16 Novembre 1939, n. 2235 (Suppl. Gazzetta ufficiale n. 92 del 18 Aprile 1940): Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie.

Decreto ministeriale 3 Giugno 1968 (Gazzetta ufficiale n. 180 del 17 Luglio 1968): Nuove norme sui requisiti di accettazione e modalità di prova dei cementi.

Norme U.N.I.

Decreto ministeriale 31 Agosto 1972 (Gazzetta ufficiale n. 287 del 6 Novembre 1972): Norme sui requisiti di accettazione e modalità di prova degli agglomerati cementizi e delle calce idrauliche.

vedi inoltre (1) (2) e (12).

(16) COMPLETAMENTO DI COSTRUZIONI IN CORSO

Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata dalla legge 6 Agosto 1967, n. 765 art. 31, penultimo comma.

* * * * *